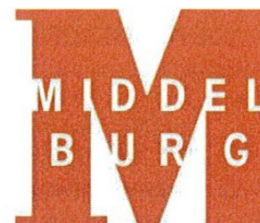


ANTERIEURE OVEREENKOMST



1 van 18

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE MIDDELBURG**, gevestigd te Middelburg en kantoorhoudende te 4337 PA Middelburg, Gemeente Middelburg, Kanaalweg 3 (postadres: Postbus 6000, 4330 LA Middelburg), ingeschreven in het handelsregister en beheerd door de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 51041510, te dezen - krachtens een door de burgemeester van de gemeente Middelburg afgegeven volmacht de dato dertig augustus tweeduizend vierentwintig - rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] ambtenaar bij het cluster Economie & Grondzaken van de afdeling Leefomgeving [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Middelburg van 12 december 2023, hierna te noemen: 'Gemeente Middelburg'.

en

2. [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
en [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] beiden wonende
te [REDACTED] hierna te noemen: 'de initiatiefnemer',

Gemeente Middelburg en initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

in aanmerking nemende dat:

- a. de initiatiefnemer eigenaar is van het perceel kadastraal bekend GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER 4611, plaatselijk bekend Torenweg 2 te 4337 PD Middelburg;
- b. de initiatiefnemer op termijn overgaat tot het verwerven van de eigendom van de percelen SECTIE P, NUMMERS 4612 (GEDEELTELIJK) EN 4537 (GEDEELTELIJK);
- c. de initiatiefnemer het initiatief heeft genomen het kadastrale perceel GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER 4611 te ontwikkelen en hierop een (extra) woning te realiseren en de kadastrale percelen SECTIE P, NUMMERS 4612 (GEDEELTELIJK) EN 4537 (GEDEELTELIJK) na verwerving hiervan bij de ontwikkeling te betrekken, hierna te noemen: 'het initiatief';
- d. de initiatiefnemer in overleg is getreden met Gemeente Middelburg over de realisatie van het initiatief;
- e. de initiatiefnemer middels indiening van een principeverzoek aan Gemeente Middelburg kenbaar heeft gemaakt voor eigen rekening en risico het initiatief te willen realiseren;
- f. Gemeente Middelburg in principe heeft ingestemd met het verzoek van de initiatiefnemer medewerking te verlenen aan het realiseren van het initiatief op de kadastrale percelen GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER(S) 4611, 4612

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



- (GEDEELTELIJK) EN 4537 (GEDEELTELIJK) onder daaraan te stellen randvoorwaarden en op het in eigendom aan de Gemeente Middelburg toebehorende perceel kadastraal bekend GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER 3466 (GEDEELTELIJK) ten behoeve van de realisatie van het initiatief benodigde werkzaamheden uit te voeren;
- g. het initiatief van de initiatiefnemer in strijd is met het vigerend Omgevingsplan "Mortiere", voorheen bestemmingsplan "Mortiere" vastgesteld door de raad van Gemeente Middelburg bij besluit van 7 juli 2014)
 - h. Gemeente Middelburg, krachtens het vigerend Omgevingsplan "Mortiere", voorheen het bestemmingsplan "Mortiere", (een) omgevingsvergunning(en) voor de beoogde ontwikkeling en realisatie van het initiatief dient te weigeren, tenzij Gemeente Middelburg bereid is medewerking te verlenen de benodigde planologische procedure te starten teneinde de benodigde omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen;
 - i. de initiatiefnemer aldus, ten nutte van het initiatief, Gemeente Middelburg heeft verzocht medewerking te verlenen aan het afwijken van het vigerend Omgevingsplan "Mortiere", voorheen bestemmingsplan "Mortiere", en de hiervoor benodigde planologische procedure te starten;
 - j. uit het afwijken van het vigerend Omgevingsplan "Motiere", voorheen bestemmingsplan "Mortiere", kosten, als bedoeld in Afdeling 13.6 van de Omgevingswet (Ow), voortvloeien die Gemeente Middelburg niet voor haar rekening neemt;
 - k. de Gemeente Middelburg onder voorwaarden bereid is zich in te spannen een planologische maatregel te nemen die de verwezenlijking van het initiatief mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving) zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
 - l. op de Gemeente Middelburg de plicht rust om voor kostenverhaalsplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) in ieder geval de aangewezen kostensoorten als bedoeld in artikel 13.11, lid 1 Omgevingswet (Ow) in samenhang met artikel 8.15 Ob en bijlage IV van het Ob op de initiatiefnemer te verhalen;
 - m. het verhalen van de kosten en het stellen van eisen aan de inrichting kan geschieden door een (anterieure) overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13, lid 1 Omgevingswet (Ow);
 - n. initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn deze overeenkomst met de Gemeente Middelburg te sluiten waarin onder meer het kostenverhaal wordt geregeld, waardoor wordt voldaan aan de eis van het 'verzekerd' zijn van het kostenverhaal in de zin van artikel 13.13, lid 3;
 - o. mede gelet op de na te melden overeengekomen garanties en voorwaarden omtrent de ruimtelijke kwaliteit, Gemeente Middelburg bereid is de door de initiatiefnemer aangevraagde planologische procedure in procedure te brengen, mits ten aanzien van Gemeente Middelburg voldoende waarborgen worden getroffen ter verzekering van een goede en stelselmatige ontwikkeling en realisatie van het initiatief met de daarmee verband houdende financiële consequenties;
 - p. Gemeente Middelburg op geen enkele wijze verantwoordelijk kan worden gehouden voor ruimtelijke, functionele en/of financiële gevolgen welke kunnen worden veroorzaakt door onder andere de rechtmatige uitoefening van de publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden door de bevoegde gezagen van Gemeente Middelburg of andere bevoegde instanties, of door eventuele aanpassingen van wet- en regelgeving en/of van beleidsdocumenten van Gemeente Middelburg, nu Gemeente Middelburg in het kader van het initiatief een inspanningsverplichting heeft en uitdrukkelijk geen resultaatsverplichting;
 - q. Gemeente Middelburg, mede gelet op artikel 13.3, lid 1 van de Omgevingswet, de borging voor een goede alsmede stelselmatige ontwikkeling en realisatie van het initiatief met de daarmee verband houdende financiële consequenties, in deze

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



overeenkomst wenst vast te leggen, tot het sluiten van welke overeenkomst de initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard.

komen het volgende overeen:

Artikel 1 - Definities

In deze overeenkomst wordt onder de volgende begrippen verstaan:

- | | | | |
|----|-------------------------------------|---|--|
| a. | Bkl | : | Besluit kwaliteit leefomgeving. |
| b. | BOPA | : | buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zijnde een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij is. |
| c. | Bouwplan | : | aangewezen bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 13.11, lid 1 Ow in samenhang met artikel 8.13 Ob. |
| d. | bruikbare omgevingsvergunning | : | een vergunning waarvan na het verstrijken van de bezwaar- en beroepstermijn nog een termijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaar- of beroepschrift is ingediend of, ingeval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, (i) niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is afgewezen of (ii) partijen gezamenlijk van oordeel zijn dat het ingediende bezwaar- of beroepschrift naar redelijke verwachting niet zal leiden tot schorsing en/of vernietiging van de omgevingsvergunning. |
| e. | College | : | het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Middelburg. |
| f. | exploitatiegebied | : | de locatie, zoals deze is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening de dato 28 februari tweeduizendvijfentwintig (BIJLAGE 1), waarop de planologische maatregel van toepassing is. |
| g. | exploitatiekosten | : | de kosten die initiatiefnemer aan de Gemeente Middelburg moet betalen ex artikel 13.11 Ow en die partijen in overleg zijn overeengekomen. |
| h. | initiatiefnemer | : | de initiatiefnemer voor een ontwikkeling binnen het exploitatiegebied. |
| i. | nadeelcompensatie | : | de schadevergoeding als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Ow. |
| j. | Ob | : | het Omgevingsbesluit. |
| k. | omgevingsplan | : | een omgevingsplan als bedoeld in de artikelen 2.4 en 4.2, lid 1 van de Ow. |
| l. | onherroepelijke omgevingsvergunning | : | een omgevingsvergunning waartegen geen rechtsmiddelen meer open staan. |
| m. | overeenkomst | : | deze anterieure overeenkomst met inbegrip van alle daarbij behorende bijlagen. |
| n. | Ow | : | de Omgevingswet. |
| o. | Procedureverordening | : | de vigerende gemeentelijke 'Verordening nadeelcompensatie Gemeente Middelburg 2022' of een actualisatie daarvan. |
| p. | Raad | : | de gemeenteraad van Gemeente Middelburg. |

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



Artikel 2 - Doelstelling overeenkomst

1. Partijen beogen met het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden vast te leggen waaronder de ontwikkeling en realisatie van het initiatief, waarvoor door de initiatiefnemer bij Gemeente Middelburg (hierna: 'de gemeente'), een verzoek is ingediend, dient plaats te vinden.
2. Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de ontwikkeling en realisatie van het initiatief te verwezenlijken.
3. Partijen leggen in deze overeenkomst vast wie welke taak, verantwoordelijkheid en bijbehorende financiële verplichtingen op zich neemt ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en instandhouding van het initiatief.
4. Het uitgangspunt van de partijen is te streven naar een optimale afstemming van de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente enerzijds en de voorgenomen activiteiten en daaruit voortvloeiende verplichtingen van de initiatiefnemer anderzijds.

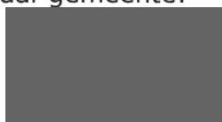
Artikel 3 - Omschrijving exploitatiegebied en initiatief

1. Het exploitatiegebied van het initiatief bestaat uit de percelen kadastraal bekend GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMERS 4611, 4612 (GEDEELTELIJK) EN 4537 (GEDEELTELIJK), plaatselijk bekend Torenweg 2 te 4337 PD Middelburg, groot in totaal circa 3.196 vierkante meter (m²) (00.31.96) en het aan de Gemeente Middelburg in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER 3466 (GEDEELTELIJK) ten behoeve van de voor de realisatie van het initiatief benodigde uit te voeren werkzaamheden, hierna te noemen: 'het exploitatiegebied', zoals met een rode streeparcering aangeduid op een door partijen gewaarmerkte, als **BIJLAGE 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening.
2. Het initiatief van de initiatiefnemer voorziet in de ontwikkeling en realisatie van een (extra) woning met parkeervoorzieningen op het kadastrale perceel GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER 4611 en de kadastrale percelen GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMERS 4612 (GEDEELTELIJK) EN 4537 (GEDEELTELIJK) na verwerving hiervan door initiatiefnemer bij de ontwikkeling te betrekken, één en ander overeenkomstig het als **BIJLAGE 2** aan deze overeenkomst gehechte beeldkwaliteitsplan alsmede overeenkomstig het als **BIJLAGE 3** aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsplan en de als **BIJLAGE 4** bijgevoegde Onderbouwing fysieke leefomgeving Torenweg 2 Middelburg d.d. 14 oktober 2024 (Juust).

Artikel 4 - Planologische procedure

1. Het in artikel 3 van deze overeenkomst omschreven initiatief is in strijd met het vigerend Omgevingsplan "Mortiere" en het bestemmingsplan "Mortiere" waarbij aan de kadastrale percelen GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMERS 4611, 4612 (GEDEELTELIJK) EN 4537 (GEDEELTELIJK) de enkelbestemming 'tuin' is toegekend.
2. De initiatiefnemer verzoekt de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het initiatief een planologische procedure [ex artikel 8.0a lid 2 Bkl ('omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' oftewel 'BOPA')] op te starten. Om dit mogelijk te maken, bevordert de initiatiefnemer, zo nodig op aangeven van de gemeente, alle voor en in verband met de benodigde procedures, vergunningen en andere besluiten de relevante gegevens dan wel de benodigde onderzoeken geheel voor eigen rekening en risico, door een daartoe gecertificeerd advies- en/of onderzoeksbureau uit te laten voeren en schriftelijk, doch in ieder geval in digitale vorm, aan de gemeente beschikbaar te stellen.
3. De gemeente spant zich in om het door het bevoegd gezag van de gemeente te nemen planologisch besluit alsmede (eventuele) overige te nemen besluiten inzake vergunning(en), ontheffing(en) en toestemming(en) met betrekking tot het initiatief,

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



welwillend en voortvarend te behandelen mits de aanvraag betreffende het initiatief naar behoren door de exploitant is ingediend en onverminderd de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, één en ander in de ruimste zin des woords, van de gemeente.

4. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en documenten betreffende planologische (en aanverwante) procedures worden slechts ter inzage gelegd, dan wel anderszins aan derde partijen kenbaar gemaakt, nadat de gemeente deze documenten heeft goedgekeurd.
5. De gemeente is, behoudens in geval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar inspanningsverplichting, nimmer aansprakelijk voor het niet of niet tijdig nemen van het voor de ontwikkeling en realisatie van het initiatief noodzakelijke planologische besluit en/of het niet of niet tijdig verlenen van de voor de ontwikkeling en realisatie van het initiatief noodzakelijke vergunningen, afwijkingen en toestemmingen op grond van de aan de gemeente dan wel derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.
6. De gemeente is van haar inspanningsverplichtingen te dezen ontslagen indien de gerechtvaardigde belangen van derden of bevoegde organen zich tegen verdere nakoming van uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen verzetten, met dien verstande dat de partijen dan in onderling overleg bezien of en in hoeverre daaraan tegemoet kan worden gekomen, mogelijk door een aanpassing van het initiatief binnen de kaders van deze overeenkomst.
7. Initiatiefnemer is verplicht om, voor zijn/haar rekening en risico, toereikende participatie te organiseren voor omwonenden, één en ander in aanvulling op de participatie die plaatsvindt op grond van de te eniger tijd geldende participatieverordening ('Participatie- en inspraakverordening Middelburg') van de gemeente. Onder toereikende participatie wordt verstaan dat door initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, ten minste één informatieavond nabij het exploitatiegebied wordt georganiseerd die kosteloos toegankelijk is voor alle geïnteresseerden en die plaatsvindt tijdig vóór de start van de realisatie van het in artikel 3 lid 2 van deze overeenkomst omschreven initiatief. Initiatiefnemer betreft de gemeente bij de organisatie daarvan en staat toe dat één of meer (ambtelijk) vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig zijn.

Artikel 5 - **Nadeelcompensatie**

1. De gemeente zal de planologische procedure, zoals omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst, waar de initiatiefnemer bij de gemeente om heeft verzocht en die nader door de gemeente wordt, dan wel is vormgegeven, in procedure brengen, onder de strikte voorwaarde dat de initiatiefnemer, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische procedure, zich jegens de gemeente verplicht alle daaruit voortvloeiende, voor vergoeding middels nadeelcompensatie - als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Omgevingswet - in aanmerking komende schade, aan de gemeente volledig te compenseren.
2. De initiatiefnemer wordt beschouwd als degene die de activiteit verricht, als bedoeld in artikel 13.3c Omgevingswet, betreffende de wijzigingen in het planologische regime ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het initiatief.
3. De gemeente stelt de initiatiefnemer onverwijld schriftelijk in kennis van een aanvraag voor de vergoeding van schade middels nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Omgevingswet, die voortvloeit uit de planologische procedure zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente betreft de initiatiefnemer bij de behandeling van een aanvraag voor de vergoeding van schade op de wijze als voorgeschreven in de te

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



eniger tijd geldende procedureverordening van Gemeente Middelburg. In aanvulling daarop stelt de gemeente, voor zover de aanvrager voor de vergoeding van schade hiervoor toestemming verleent, de initiatiefnemer in de gelegenheid direct in overleg te treden met deze aanvrager om onderling tot een afwikkeling van de aanvraag voor de vergoeding van schade te komen.

4. De initiatiefnemer verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het totale bedrag te betalen van de schadevergoeding middels nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Omgevingswet, die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het vaststellen van de planologische procedure ingevolge het door de initiatiefnemer bij de gemeente ingediende verzoek, alsmede om het totale bedrag van de kosten te betalen die de gemeente moet maken voor het inwinnen van advies bij een onafhankelijk adviesbureau, van rechtsbijstand bij eventuele juridische procedure(s) en van eventuele andere ingewonnen deskundige bijstand in verband met het vaststellen van de voormelde planologische maatregel.
5. De gemeente deelt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen dertig dagen, na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan schadevergoeding middels nadeelcompensatie als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Omgevingswet, die uit de planologische procedure voortvloeit, het door initiatiefnemer verschuldigde bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer mede. Ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde verplicht en verbindt de initiatiefnemer zich jegens de gemeente het desbetreffende bedrag aan de gemeente over te maken binnen zestig dagen na de door de gemeente gedane schriftelijke mededeling, in een voorkomend geval vermeerderd met wettelijke rente over de periode tussen de betaling door de gemeente aan de gerechtigde tot de schadevergoeding en de betaling door de initiatiefnemer aan de gemeente.
6. Het bepaalde in dit artikel 5 laat de rechtsbescherming die de Omgevingswet in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht biedt onverlet.
7. Het bepaalde in dit artikel is eveneens van toepassing op toekomstige vigerende (drie)wettelijke en/of andere regelingen die zien op de mogelijkheid van verhaal van schade die het gevolg is van wijzigingen in het planologisch regime van binnen de gemeente gelegen gronden.

Artikel 6 - Realisatie initiatief

1. De initiatiefnemer verplicht en verbindt zich jegens de gemeente binnen drie (3) maanden na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst alle benodigde ontvankelijke omgevingsvergunningaanvragen in te dienen voor de benodigde omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van het initiatief zoals omschreven in artikel 3, lid 2 deze overeenkomst.
2. De initiatiefnemer verplicht en verbindt zich jegens de gemeente uiterlijk binnen zes (6) maanden - te rekenen vanaf het moment dat door de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning voor het initiatief is verleend - een aanvang te maken met de realisatie van het initiatief.
3. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen vierentwintig (24) maanden na start van de bouw moet de bebouwing voor ingebruikname gereed zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing voor ingebruikname gereed is, stelt de initiatiefnemer de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
4. De initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico de noodzakelijke riolering ten behoeve van het exploitatiegebied tot aan de eerstvolgende aansluiting op een gemaal en/of hoofdriool, de eventuele aansluitingen en/of aanpassingen op/aan het gemaal en/of hoofdriolering, de aansluitingen ten behoeve van de riolering en de hydraulische capaciteitsberekening. Tevens komen alle overige kosten die verband houden met of een rechtstreeks gevolg zijn van de aanleg van de riolering voor rekening van de initiatiefnemer. Voor een rioolaansluiting op het gemeentelijk

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



hoofddriool dient de initiatiefnemer toestemming van de gemeente te verkrijgen. De initiatiefnemer dient tijdig contact op te nemen met de afdeling Leefomgeving, cluster Beheer Leefomgeving van Gemeente Middelburg. De aansluitkosten alsmede de kosten van de leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5. De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de initiatiefnemer in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel omschreven verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.
6. De initiatiefnemer staat toe en garandeert dat de door of vanwege de gemeente met het toezicht belaste personen met de daartoe benodigde werktuigen en materialen voortdurende vrije toegang tot het werk en het exploitatiegebied hebben. Deze personen melden zich vooraf bij de directie voerende partij. Bedoelde personen dienen zich daarbij te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften en daarmee verband houdende nadere instructies van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden wegens zodanig betreden.
7. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van één of meer van de verplichtingen omschreven in lid 1 tot en met lid 6 van dit artikel, verbeurt de initiatiefnemer jegens de gemeente, vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, per overtreding een direct opeisbare boete van [REDACTED] per dag, een dagdeel daaronder mede begrepen, dat de overtreding voortduurt, met een maximum van [REDACTED] ([REDACTED]), onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.
8. De in lid 7 van dit artikel genoemde dag- en maximale boete zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zesentwintig, worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.

Artikel 7 – Herstel en herinrichting openbare ruimte; tijdelijke verkeersmaatregelen

1. Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente om schade, toegebracht door de initiatiefnemer of door haar ingeschakelde derden aan eigendommen van de gemeente of aan de omliggende openbare ruimte ten gevolge van de ontwikkeling en realisatie van het initiatief, voor rekening van initiatiefnemer te (laten) herstellen.
2. Alvorens de initiatiefnemer start met de realisatie van het initiatief vindt in opdracht van de gemeente en voor rekening van de initiatiefnemer, nadat de kosten hiervan met initiatiefnemer zijn afgestemd, een zogenoemde nulmeting plaats waarbij de (onderhoud)staat van de omliggende openbare ruimte schriftelijk wordt vastgelegd. Partijen ondertekenen de rapportage waarin de nulmeting is vastgelegd voor akkoord.
3. De (her)inrichting van de openbare ruimte alsmede de aanleg van de vier (4) parkeerplaatsen in het exploitatiegebied vindt plaats door en voor rekening van initiatiefnemer. Tevens dient door initiatiefnemer de kap van de bomen ten behoeve van de positionering van de te bouwen woning en de aansluiting op de Rob Hoekestraat te worden gecompenseerd door nieuwe aanplant binnen twee jaar nadat de woning is gerealiseerd.
4. De door initiatiefnemer uit te voeren aanpassingen aan de Rob Hoekestraat dienen in overeenstemming te zijn met materiaalgebruik ter plaatse zoals weergegeven in het als **BIJLAGE 5** Het gaat hierbij om aantakking en de inrit naar het eigen perceel van initiatiefnemer waarvoor de watergang (sloot) overgestoken dient te worden. De watergang heeft een belangrijke afwaterde functie voor het eigen perceel van initiatiefnemer, ook ligt er een uitstroomvoorziening van de gemeente in het verlengde van de betreffende straat. Gelet op het belang dient het plan alsmede de

Paraaf gemeente:

[REDACTED]

Paraaf exploitant:

[REDACTED]

bestektekening voor aantakking op de Rob Hoekestraat en aanpassingen aan de waterloop ter goedkeuring overlegd te worden aan zowel het waterschap Scheldestromen als de gemeente. De kosten van genoemde aanpassingen aan zowel de Rob Hoekestraat als de watergang, zoals onder andere ontwerp- en bestekstekening, riolering, nutsvoorzieningen (onrendabele kosten nutsaansluiting) en uitstroomvoorziening zijn voor rekening en risico voor initiatiefnemer. Ook de kosten van het beheer en onderhoud zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor het aanbrengen, hebben en onderhouden van een dam met duiker in de secundaire waterloop en het verwijderen en weer aanbrengen van een uitstroomvoorziening ter plaatse is door Waterschap Scheldestromen aan initiatiefnemer de als **BIJLAGE 6** bijgevoegde omgevingsvergunning verleend. Voor het aanbrengen, hebben en onderhouden van een dam met duiker en uitstroomvoorziening door initiatiefnemer in grond toebehorend aan de gemeente, dient een recht van opstal te worden gevestigd zoals omschreven in artikel 9 van deze overeenkomst.

5. Tijdens de realisatie van het initiatief en de bijkomende werkzaamheden dient initiatiefnemer de bereikbaarheid van functies en voorzieningen in de directe omgeving alsmede de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid te waarborgen. Hiervoor dienen tijdelijke verkeersmaatregelen te worden getroffen. De initiatiefnemer dient een voorstel bij de gemeente in voor de te treffen tijdelijke verkeersmaatregelen op basis van de door het cluster Verkeer van de Afdeling Leefomgeving van de gemeente aan te geven voorwaarden. De kosten van ontwerp, plaatsing en instandhouding van de tijdelijke verkeersmaatregelen tijdens de realisatie van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens dient de initiatiefnemer in het kader van de planning van de realisatie van het initiatief rekening te houden met (mogelijke) procedures in het kader van te nemen verkeersbesluiten.
6. De locatie voor bouwplaats-inrichting wordt in overleg met de gemeente bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat deze zoveel als mogelijk op eigen terrein, zijnde het terrein van de initiatiefnemer, wordt aangebracht. Het bouwverkeer zal zoveel als mogelijk via de Torenweg 2 het exploitatiegebied dienen te bereiken.
7. De initiatiefnemer verplicht en verbindt zich jegens de gemeente binnen zes (6) maanden nadat het initiatief is gerealiseerd de omliggende openbare ruimte in de oorspronkelijke staat, zoals opgenomen in de in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde rapportage ten aanzien van de nulmeting, voor diens rekening te herstellen. De oplevering van de door de initiatiefnemer herstelde openbare ruimte wordt middels een proces-verbaal tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd en wordt door de initiatiefnemer en de gemeente ondertekend als blijkt dat alle gebreken aan de openbare ruimte door de initiatiefnemer en naar tevredenheid van de gemeente zijn hersteld.
8. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van één of meer van de verplichtingen omschreven in lid 1 tot en met lid 7 van dit artikel, verbeurt de initiatiefnemer jegens de gemeente vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, per overtreding een direct opeisbare boete van [REDACTED] per dag, een dagdeel daaronder mede begrepen, dat de overtreding voortduurt, met een maximum van [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.
9. De in lid 8 van dit artikel genoemde dag- en maximale boete zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zeventwintig, van rechtswege worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



Artikel 8 - (Landschappelijke) inpassing, instandhouding, beheer en onderhoud

1. De initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente om binnen twaalf (12) maanden nadat het in artikel 3 van deze overeenkomst omschreven initiatief is gerealiseerd, het exploitatiegebied volgens het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan (BIJLAGE 3), alsmede overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan (BIJLAGE 2), te hebben ingericht, waardoor sprake zal zijn van een (landschappelijke) inpassing. De aan het exploitatiegebied grenzende gronden welke in eigendom toebehoren aan Gemeente Middelburg, maken nadrukkelijk géén deel uit van het in artikel 3 van deze overeenkomst omschreven exploitatiegebied. In het geval de (landschappelijke) inpassing zich uitstrekt tot deze gronden casu quo tot deze kadastrale percelen dient hiervoor door initiatiefnemer schriftelijk toestemming te worden gevraagd aan de gemeente. De gemeente is gerechtigd om aan het verlenen van toestemming nader te stellen voorwaarden en afspraken te verbinden, die tussen partijen schriftelijk worden vastgelegd.
2. Nadat het exploitatiegebied overeenkomstig door de initiatiefnemer is ingericht overeenkomstig lid 1 van dit artikel 8, verplicht en verbindt de initiatiefnemer zich jegens de gemeente zorg te dragen voor de instandhouding van de gehele landschappelijke inpassing alsmede voor het beheer en onderhoud in een - naar het oordeel van de gemeente - goede staat. Het oordeel omtrent een 'goede staat' wordt gebaseerd op het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan (BIJLAGE 2). Ingeval het beeldkwaliteitsplan in een voorkomend geval volgens de gemeente ontoereikend of onvoldoende actueel is, zal gehandeld worden in de geest van het beeldkwaliteitsplan en wordt een oplossing nagestreefd die zoveel mogelijk aansluit op hetgeen in het beeldkwaliteitsplan (wel) is bepaald.
3. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van één of meer van de verplichtingen omschreven in lid 1 en lid 2 van dit artikel 8, verbeurt de initiatiefnemer jegens de gemeente vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, per overtreding een direct opeisbare boete van [REDACTED] per dag, een dagdeel daaronder mede begrepen, dat de overtreding voortduurt, met een maximum van [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.
4. De landschappelijke inpassing alsmede het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing, als omschreven in lid 1 en lid 2 van dit artikel, worden als een kwalitatieve verplichting, in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ingeschreven in de openbare registers, zoals gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers, waarbij de initiatiefnemer, dan wel diens rechtsopvolger(s), zich jegens de gemeente verplicht en verbindt, die dit voor zich aanvaardt, de landschappelijke inpassing als bedoeld in lid 1 en lid 2 van dit artikel 8, met inbegrip van de instandhoudingsplicht alsmede het beheer en onderhoud hiervan, te dulden alsmede de verplichtingen bij overdracht onder bijzondere titel van het perceel van het exploitatiegebied, geheel of ten dele, of het verlenen daarop van enig beperkt recht of zakelijk recht, met uitzondering van recht van hypotheek, aan diens rechtsopvolger(s) of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks ten behoeve van de gemeente, op straffe van een terstond opeisbare boete groot [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen en/of een vergoeding van de eventueel geleden schade te vorderen.
5. De kwalitatieve verplichting wordt voor onbepaalde tijd binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door partijen in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster ingeschreven. Alvorens de kwalitatieve verplichting in de openbare registers wordt ingeschreven, is de behandelend notaris verplicht een

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



ontwerp van de desbetreffende akte ter goedkeuring aan de Afdeling Leefomgeving van Gemeente Middelburg voor te leggen en kan de kwalitatieve verplichting uitsluitend worden ingeschreven overeenkomstig het door Gemeente Middelburg goedgekeurd ontwerp. Het is de initiatiefnemer, dan wel diens rechtsopvolger(s), niet toegestaan de kwalitatieve verplichting in de openbare registers door te doen halen. Uitsluitend de gemeente of diens rechtsopvolger(s) zal de bedongen verplichtingen, als voornoemd, in samenspraak met de initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger(s) kunnen doen wijzigen of doorhalen.

6. Als de kwalitatieve verplichting, als bedoeld in lid 4 van dit artikel, aan twee of meer personen, al dan niet natuurlijk persoon of rechtspersoon, is opgelegd, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor hetgeen in de kwalitatieve verplichting is bepaald, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld.
7. De kosten verbonden aan het inschrijven van de kwalitatieve verplichting, waaronder mede eventueel verschuldigde belasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan of van enige andere wijziging van de kwalitatieve verplichting, komen voor rekening van de initiatiefnemer, dan wel diens rechtsopvolger(s).
8. De in lid 3 van dit artikel genoemde dag- en maximale boete zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zeventwintig, van rechtswege worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.

Artikel 9 – **Recht van opstal**

1. Voor het aanbrengen, hebben en onderhouden van een dam met duiker en uitstroomvoorziening door initiatiefnemer ten behoeve van het initiatief in het aan de gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend GEMEENTE MIDDELBURG, SECTIE P, NUMMER 3466 (GEDEELTELIJK), verleent de gemeente aan initiatiefnemer een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op genoemd perceel zoals met arcering weergegeven op de als **BIJLAGE 1** bijgevoegde tekening van het exploitatiegebied.
2. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Initiatiefnemer (opstalhouder) is voor het recht van opstal gedurende de looptijd van het opstalrecht geen retributie verschuldigd.
3. Het al dan niet verkrijgen van vergunningen of toestemming van derden in verband met het boogde gebruik van het recht van opstal is geheel voor risico van de initiatiefnemer (opstalhouder).
4. Het is de initiatiefnemer (opstalhouder) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om het opstalrecht in zijn geheel of gedeelten te vervreemden, verhuren, te bezwaren of daarop gebruiksrechten, zekerheidsrechten of erfdienstbaarheden te vestigen.
5. Het passeren van de notariële akte tot vestiging van het zakelijk recht van opstal vindt ten overstaan van een door initiatiefnemer te noemen notaris of diens plaatsvervanger plaats uiterlijk binnen drie maanden nadat door de gemeente een bruikbare omgevingsvergunning voor het initiatief is verleend.
6. Partijen verlenen alle benodigde medewerking die nodig is om het recht van opstal te (doen) vestigen, derhalve inclusief het verstrekken van een volmacht om voor en namens hem/haar de notariële akte te doen passeren en te ondertekenen en om een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
7. Alle notariële en overige kosten verbonden aan het vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van initiatiefnemer. In deze kosten zijn in ieder geval begrepen de kosten van het notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting en de kadastrale rechten.
8. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van één of meer van de verplichtingen omschreven in lid 4 tot en met lid 7 van dit artikel, verbeurt de initiatiefnemer jegens de gemeente vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden en zonder dat rechterlijke

Paraaf gemeente:

[REDACTED]

Paraaf exploitant:

[REDACTED]

tussenkost zal zijn vereist, per overtreding een direct opeisbare boete van [REDACTED] per dag, een dagdeel daaronder mede begrepen, dat de overtreding voortduurt, met een maximum van [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.

9. De in lid 8 van dit artikel genoemde dag- en maximale boete zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zesentwintig, van rechtswege worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.

Artikel 10 - Kettingbeding

1. De initiatiefnemer is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, alle in artikel 5, 6, 7, 8 en 9 opgenomen verplichtingen, alsmede de in dit artikel opgenomen verplichtingen, dit alles voor zover deze niet als kwalitatief in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek kunnen worden aangemerkt, bij iedere overdracht onder algemene of bijzondere titel van het perceel/de percelen behorende tot het exploitatiegebied, geheel of gedeeltelijk, of het verlenen daarop van enig beperkt recht of zakelijk recht, aan diens rechtsopvolger(s) of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente als kettingbeding op te leggen en door deze aan te laten nemen, en deze verplichtingen woordelijk in de alsdan te verlijden akte van overdracht of van verlening van beperkt of zakelijk recht op te nemen en te vestigen, zulks ten behoeve van de gemeente.
2. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen omschreven in lid 1 van dit artikel, verbeurt de initiatiefnemer, dan wel diens rechtsopvolger, jegens de gemeente vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden en zonder dat rechterlijke tussenkost zal zijn vereist, per overtreding een direct opeisbare boete van [REDACTED] per dag, een dagdeel daaronder mede begrepen, dat de overtreding voortduurt, met een maximum van [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.
3. De in lid 2 van dit artikel genoemde dag- en maximale boete zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zesentwintig, van rechtswege worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.

Artikel 11 - Vrijwaring

1. De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden in verband met het initiatief en de daaruit voortvloeiende werken en werkzaamheden die door en voor rekening van de initiatiefnemer worden uitgevoerd. Alle aanspraken van derden op schadevergoeding, anders dan hetgeen reeds is bepaald omtrent nadeelcompensatie in artikel 5 van deze overeenkomst, in verband met en/of door het initiatief komen voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gemeente zal derden naar initiatiefnemer verwijzen.
2. De kosten die in rekening gebracht worden bij de gemeente door de partij(en) die de gemeente moet inschakelen voor juridische ondersteuning/vertegenwoordiging in verband met aanspraken als bedoeld in lid 1 van dit artikel, daaronder mede begrepen de kosten van rechtsbijstand in verband met (de voorbereiding en instructie voor) gerechtelijke procedures die eventueel uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanspraken voortvloeien, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Alvorens de gemeente overgaat tot een reactie op een aansprakelijkstelling en/of tot het inschakelen van juridische ondersteuning, stelt de gemeente de initiatiefnemer hiervan op de hoogte.

Paraaf gemeente:

[REDACTED]

Paraaf exploitant:

[REDACTED]

Artikel 12 - Exploitatiebijdrage

1. De in artikel 4 van deze overeenkomst genoemde planologische procedure maakt de ontwikkeling en realisatie van het initiatief mogelijk. Het initiatief wordt aangemerkt als een (bouw)activiteit met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, waarvoor de kosten voor de grondexploitatie met betrekking tot het initiatief moeten worden verhaald op grond van artikel 13.11, lid 1 van de Omgevingswet. De gemeente dient daarom het verhalen van de kosten voor de grondexploitatie met betrekking tot het initiatief te verzekeren.
2. Ingevolge het sluiten door partijen van deze overeenkomst wordt dan wel is het verhalen van de kosten van de grondexploitatie op proportionele wijze verzekerd en is de gemeente aldus gerechtigd en verplicht de kosten voor de planologische procedure, inclusief apparaatskosten, bij de initiatiefnemer te verhalen voor zover deze toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied. De initiatiefnemer is verplicht deze kosten, welke kosten de initiatiefnemer door ondertekening van deze overeenkomst als zodanig aanvaardt, aan de gemeente te betalen. Het is initiatiefnemer ingevolge artikel 13.12 Omgevingswet verboden een aanvang te maken met de realisatie van het initiatief voordat initiatiefnemer de kosten volledig aan de gemeente heeft betaald.
3. De door de initiatiefnemer verschuldigde exploitatiekosten bedragen op het moment van ondertekening van deze overeenkomst [REDACTED]. In het geval dat in het kader van de in artikel 4 van deze overeenkomst omschreven planologische procedure sprake is van een procedure bij de Raad van State, worden de exploitatiekosten vermeerderd met [REDACTED].
4. De in lid 3 van dit artikel genoemde exploitatiekosten ten bedrage van [REDACTED] dienen door de initiatiefnemer binnen dertig (30) dagen na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst aan de gemeente te worden voldaan. In het geval sprake is van een procedure bij de Raad van State, is initiatiefnemer het daarop betrekking hebbende bedrag van [REDACTED] verschuldigd zodra deze procedure is ingesteld.
5. Voor de betaling van de in lid 4 van dit artikel benoemde exploitatiekosten verstrekt de gemeente een factuur aan de initiatiefnemer. Bij overschrijding van de betalingstermijn, als vermeld op de factuur, is de initiatiefnemer in verzuim en is de initiatiefnemer, zonder ingebrekestelling, over de periode van verzuim wettelijke rente, als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, aan de gemeente verschuldigd.
6. De in lid 3 van dit artikel genoemde bedragen, voor zover deze niet reeds zijn voldaan, zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zesentwintig, van rechtswege worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.
7. Indien de gemeente ten behoeve van de realisatie van het initiatief investeringen dient te plegen in openbare nutsvoorzieningen en/of ter zake van de aansluiting van nutsvoorzieningen in het kader van deze overeenkomst aan nutsbedrijven of andere instanties kosten is verschuldigd, dan komen deze kosten ten laste van de initiatiefnemer en zijn deze kosten niet bij de exploitatiekosten inbegrepen. In een voorkomend geval stelt de gemeente de initiatiefnemer hiervan op de hoogte en voert zij hierover overleg met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is gehouden deze kosten op eerste verzoek van de gemeente aan haar te voldoen voor zover deze kosten betrekking hebben op het initiatief.

Artikel 13 - Zekerheidsstelling

1. Als waarborg voor de goede nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst dient de initiatiefnemer bij ondertekening, doch uiterlijk binnen tien (10) werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst, een direct afroepbare, onvoorwaardelijke en zogenaamde abstracte bankgarantie, ten bedrage van [REDACTED], van een door de gemeente aanvaarde en erkende in Nederland gevestigde

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



bankinstelling voor de duur van deze overeenkomst aan de gemeente te verstrekken. De bankgarantie is in concept als **BIJLAGE 7** bij deze overeenkomst gevoegd. De garantie strekt tot zekerstelling voor het door de initiatiefnemer tijdig, volledig en behoorlijk nakomen van haar verplichtingen en de betaling van de in deze overeenkomst genoemde, door initiatiefnemer verschuldigde kosten, vergoedingen en boetes. De bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en dient de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren, ook in geval van surseance van betaling of faillissement. Al naar gelang de stand van uitvoering van het initiatief, kunnen de initiatiefnemer en de gemeente na onderling overleg met wederzijdse instemming de hoogte van het bedrag van de bankgarantie (gefaseerd) afbouwen tot een nader overeen te komen bedrag met een minimum van [REDACTED]

2. De bankgarantie blijft in stand totdat aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst, zulks tot genoegen van de gemeente, door de initiatiefnemer is voldaan. De gemeente doet schriftelijk mededeling aan de initiatiefnemer over haar genoegdoening en retourneert de bankgarantie aan de desbetreffende bankinstelling.
3. De initiatiefnemer kan geen aanspraak maken op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.
4. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen omschreven in lid 1 van dit artikel, verbeurt de initiatiefnemer jegens de gemeente vanaf de dag waarop het verzuim is ingetreden en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een direct opeisbare boete van [REDACTED] per dag, met een maximum van [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente nakoming te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.
5. Als alternatieve zekerheidstelling kan initiatiefnemer ook opteren voor het storten van een waarborgsom ter hoogte van het in lid 1 van dit artikel vermelde bedrag op het in artikel 24, lid 2 vermelde rekeningnummer ten name van Gemeente Middelburg. De bepalingen uit lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in lid 2 voor het retourneren aan de desbetreffende bankinstelling moet worden gelezen: terugstorten van de waarborgsom aan de initiatiefnemer.

Artikel 14 - Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze overeenkomst en op eventuele nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien, dan wel die daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. De partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien, dan wel welke daarmee samenhangen, in der minne te schikken zonder dat dit overigens als resultaat- of inspanningsverplichting, of als ingangsvoorwaarde voor het aanzoeken van de in lid 4 van dit artikel vermelde geschil beslechtende instantie kan worden aangemerkt.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, ingeval één van de partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Alle uit deze overeenkomst, of uit nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter binnen het arrondissement waarbinnen het exploitatiegebied geheel of grotendeels is gelegen.

Paraaf gemeente:

[REDACTED]

Paraaf exploitant:

[REDACTED]

Artikel 15 - Duur en wijzigingen

1. Deze overeenkomst geldt vanaf de dag van ondertekening door partijen en eindigt door volbrenging door partijen, doch eindigt in ieder geval vijftien (15) jaren nadat de ten behoeve van het initiatief verleende bruikbare omgevingsvergunning in de zin van artikel 6, lid 2 onherroepelijke status heeft verkregen. Van volbrenging in de zin van dit artikellid is sprake indien alle verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn nagekomen en het exploitatiegebied overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inrichtingsplan door de initiatiefnemer is ingericht in de zin van artikel 8, lid 1. De instandhoudings- en beheer en onderhoudsverplichting ten aanzien van het exploitatiegebied in de zin van artikel 8, lid 2 is derhalve een voortlevend beding dat geacht wordt te blijven gelden ook zodra de overeenkomst door volbrenging is geëindigd. Volbrenging laat de gelding van de overige kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst en van eventuele overige naar hun aard voortlevende bedingen uit deze overeenkomst (zoals artikel 14 omtrent rechts- en forumkeuze) eveneens onverlet.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt dat deze overeenkomst, met inachtneming van het bepaalde omtrent schadevergoeding middels nadeelcompensatie in artikel 5 van deze overeenkomst, niet eindigt na vijftien (15) jaren nadat de voor het initiatief benodigde omgevingsvergunning onherroepelijke status heeft verkregen indien binnen deze periode een ontvankelijk verzoek tot nadeelcompensatie is ingediend en op dit verzoek nog niet onherroepelijk in bezwaar en/of (hoger) beroep en/of cassatie is beslist en/of de rechten en verplichtingen als gevolg van deze beslissing nog niet zijn nagekomen. In dat geval eindigt deze overeenkomst nadat tegen de beslissing op het verzoek tot nadeelcompensatie geen rechtsmiddelen meer open staan en alle verplichtingen die hiermee samenhangen zijn nagekomen.
3. Ingeval één van de partijen op redelijke gronden een wijziging van deze overeenkomst wenst, dan is de andere partij in beginsel bereidwillig daaraan in redelijkheid medewerking te verlenen, mits de partij op wiens initiatief de wijziging plaatsvindt, bij optreden van financieel nadeel voor de andere partij, die partij daarvoor volledig schadeloos stelt.
4. De wijzigingen en/of aanvullingen in, dan wel op deze overeenkomst en bijbehorende bijlagen zijn rechtsgeldig indien en voor zover deze wijzigingen dan wel aanvullingen schriftelijk door de partijen zijn overeengekomen.
5. Indien een deel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze overeenkomst onverlet. Voor het nietige of vernietigbare deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek, dat tussen partijen geldt hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien de partijen de nietigheid/vernietigbaarheid zouden hebben gekend. Partijen treden over de bepalingen in deze overeenkomst welke nietig, dan wel vernietigbaar blijken te zijn gezamenlijk in overleg teneinde een vervangende regeling te treffen, die zo veel mogelijk aansluit bij de inhoud en strekking van de nietige of vernietigbare bepaling, doch die wel geldig is.

Artikel 16 - Tussentijdse beëindiging / ontbinding

1. De gemeente heeft, onverminderd haar overige uit de wet voortvloeiende opzeggings- en ontbindingsrechten, het recht deze overeenkomst buiten rechte te ontbinden zonder gehouden te zijn tot enige (kosten- of (ontbindings)vergoeding aan de initiatiefnemer uit welke hoofde dan ook in het geval:
 - a. door de initiatiefnemer niet binnen de in deze overeenkomst gestelde termijn de voor het initiatief benodigde omgevingsvergunning(en) in de zin van artikel 6, lid 1 is/zijn aangevraagd;

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



- b. de door de gemeente verleende omgevingsvergunning(en) in de zin van artikel 6, lid 1 niet onherroepelijk wordt/worden;
 - c. de initiatiefnemer niet binnen twaalf (12) maanden nadat door de gemeente (een) bruikbare omgevingsvergunning(en) in de zin van artikel 6, lid 2 voor het initiatief is/zijn verleend is aangevangen met de realisatie van het initiatief;
 - d. de initiatiefnemer niet binnen de in artikel 13, lid 1 van deze overeenkomst gestelde termijn de vereiste bankgarantie heeft verstrekt dan wel waarborgsom heeft gestort;
 - e. de initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel de initiatiefnemer faillissement aanvraagt, dan wel aan de initiatiefnemer surseance van betaling is verleend, dan wel de initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel de initiatiefnemer een WHOA-akkoord heeft gesloten;
 - f. de van overige organisaties benodigde medewerking welke noodzakelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van het initiatief, ontbreekt of aan deze medewerking naar het oordeel van de gemeente onaanvaardbare voorwaarden worden verbonden.
2. In het geval sprake is van de situatie zoals omschreven in lid 1 sub b van dit artikel, heeft tevens de initiatiefnemer het recht deze overeenkomst buiten rechte te ontbinden.
 3. Indien de initiatiefnemer in staat van faillissement of in surseance van betaling komt te verkeren alvorens de door de initiatiefnemer gewenste planologisch procedure in werking treedt, kan dit aanleiding zijn voor de gemeente om de financiële haalbaarheid van de plannen te heroverwegen en de gewenste planologische procedure ten aanzien van het exploitatiegebied geen doorgang te laten vinden.

Artikel 17 - Overdracht rechtspositie

1. De initiatiefnemer is niet gerechtigd zijn rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en verplichtingen, uit hoofde van deze overeenkomst geheel of ten dele over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze bepaling komt goederenrechtelijke werking toe in de zin van artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De gemeente reageert schriftelijk binnen drie maanden na ontvangst van een verzoek om toestemming en is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, nadere bedingen, bepalingen en voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de (financiële) verplichtingen zoals neergelegd in deze overeenkomst.
3. Ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de verplichting als omschreven in lid 1 van dit artikel, verbeurt de exploitant jegens de gemeente zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, een direct opeisbare boete van [REDACTED], onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming te vorderen. Artikel 6:92, lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.
4. De initiatiefnemer verplicht en verbindt zich jegens de gemeente alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, het onderhavige artikel daaronder begrepen, in geval van (geheel of gedeeltelijke) overdracht van zijn rechtspositie (hetgeen plaats dient te vinden overeenkomstig lid 1 en lid 2 van dit artikel) aan zijn rechtsopvolger(s) onder zowel algemene of bijzondere titel en/of aan (zakelijk) gerechtigden, bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente op te leggen. Ingeval van tekortkoming in de nakoming van deze verplichting door de initiatiefnemer, dan wel door iedere rechtsopvolger van de initiatiefnemer, is de tekort schietende partij zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist en zonder rechterlijke tussenkomst een terstond opeisbare boete verschuldigd van [REDACTED], verhoogd met [REDACTED] per dag, een dagdeel

Paraaf gemeente:

[REDACTED]

Paraaf exploitant:

[REDACTED]

daaronder mede begrepen, dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van [REDACTED], onverminderd het recht van de gemeente op nakoming, schadevergoeding en overige aan de gemeente toekomende rechten. Artikel 6:92, lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn hierop niet van toepassing.

5. De in lid 3 en lid 4 van dit artikel genoemde boete respectievelijk dagboete en maximale boete zullen jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend zesentwintig, van rechtswege worden geïndexeerd met [REDACTED] per jaar.
6. Ingeval deze overeenkomst eindigt overeenkomstig artikel 15, lid 1 vervalt het in lid 1 van dit artikel omschreven verbod. Gemeld lid 1 van dit artikel is alsdan géén voortlevend beding.

Artikel 18 - **Onvoorziene omstandigheden**

1. Als de onverkorte uitvoering van deze overeenkomst niet plaats kan vinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van de partijen liggende onvoorziene omstandigheden, welke gelet op het bepaalde in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek van dien aard zijn dat (een der) partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag/mogen verwachten, treden de partijen terstond met elkaar in overleg om een voor beide partijen aanvaardbare vervangende regeling te treffen en waarbij de strekking van deze overeenkomst zoveel mogelijk behouden blijft. Daarbij respecteren partijen ook zo veel als mogelijk de geest van de in de overeenkomst vastgelegde afspraken. De noodzakelijke wijzigingen dienen de inhoud van hetgeen partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen en het in deze overeenkomst beoogde doel zoveel mogelijk te benaderen.
2. Als door toedoen van onvoorziene omstandigheden de gemeente de planologische procedure niet tot een ten behoeve van het initiatief bruikbare omgevingsvergunning kan afronden, heeft de initiatiefnemer nimmer recht op nakoming dan wel op schadevergoeding, noch recht van teruggave van door de gemeente gemaakte exploitatiekosten, waaronder apparaatskosten.

Artikel 19 - **Overmacht**

1. Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de uitvoering van haar verplichtingen ingevolge deze overeenkomst, dan dient zij de wederpartij daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
2. Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde zaken, voor zover deze omstandigheden zich voordoen van de zijde, dan wel door toedoen van, de partij die niet nakomt. Voorts wordt niet onder overmacht begrepen het niet-nakomen, dan wel tekortschieten van de door de niet-nakomende partij ingeschakelde derden en/of liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van de niet-nakomende partij of de door haar ingeschakelde derden.
3. Indien één der partijen een beroep doet op overmacht, zoals hiervoor bepaald, treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg teneinde vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan worden geregeld, waarbij zij in redelijkheid beslissen, welke van de na te melden mogelijkheden worden gebruikt:
 - a. geheel of gedeeltelijk uitstel van de uitvoering en derhalve een wijziging van de planning;
 - b. wijziging van het initiatief of van een gedeelte daarvan;
 - c. indien sprake is van blijvende overmacht, die zodanig is dat nakoming van de overeenkomst blijvend onmogelijk is, gehele of gedeeltelijke beëindiging van de overeenkomst.

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



4. Indien partijen in geval van overmacht, zoals hiervoor bepaald, hebben besloten om de uitvoering geheel of gedeeltelijk op te schorten, treden partijen - indien en zodra is te voorzien dat die opschorting zonder nader ingrijpen meer dan twaalf (12) maanden zal gaan duren - opnieuw met elkaar in overleg teneinde een vervangende regeling te treffen op gelijke wijze als bepaald in lid 1 van dit artikel, gewijzigde voortzetting dan wel beëindiging van de overeenkomst daaronder begrepen.

Artikel 20 - **Publiekrechtelijke positie gemeente**

1. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van (de organen van) de gemeente onverlet. De rechtmatige uitvoering daarvan, doch die niet in het voordeel is van deze overeenkomst, zal nimmer kwalificeren als een tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst.
2. Waar ingevolge deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het college van burgemeester en wethouders daartoe bevoegd, tenzij in de wet- en regelgeving of in deze overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. De gemeente is krachtens artikel 16.138 van de Omgevingswet verplicht binnen twee weken na het ondertekenen door beide partijen van deze overeenkomst kennis te geven van deze overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. De gemeente is verplicht binnen twee weken na het ondertekenen door beide partijen van deze overeenkomst een zakelijke beschrijving ter inzage te leggen gelegend overeenkomstig de tekst uit **BIJLAGE 8**.

Artikel 21 - **Fiscale aspecten**

Onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde ten aanzien van fiscale aspecten verbinden partijen zich jegens elkaar te streven naar het verkrijgen van de meest gunstige fiscale situatie ten behoeve van initiatiefnemer. Indien de voor initiatiefnemer fiscaal meest gunstige situatie onverhoopt een financieel nadeel voor de gemeente zou opleveren dan komt dit financieel nadeel geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 22 - **Bijlagen**

De considerans en de hierna genoemde bij deze overeenkomst gevoegde en door beide partijen gewaarmerkte bijlagen, maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst.

- bijlage 1 : Tekening exploitatiegebied Torenweg 2/Rob Hoekestraat 12 d.d. 28-02-2025
- bijlage 2 : Beeldkwaliteitsplan d.d. 29-11-2024 (Enigma Architecten)
- bijlage 3 : Inrichtingsplan d.d. 28-02-2025
- bijlage 4 : Onderbouwing fysieke leefomgeving Torenweg 2 (Juust, d.d. 14-10-2024)
- bijlage 5 : Materialen Civiele Techniek (versie 27 maart 2024)
- bijlage 6 : Omgevingsvergunning d.d. 28-01-2025 met kenmerk VTH 1770 (Waterschap Scheldestromen)
- bijlage 7 : Concept bankgarantie (*niet van toepassing*)
- bijlage 8 : Concept zakelijke beschrijving
- bijlage 9 : Concept publicatietekst

Artikel 23 - **Publicatie en ter inzage legging**

In aanvulling op artikel 20, lid 3 van deze overeenkomst zal binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst hiervan kennis worden gegeven in het huis-aan-huisblad De Middelburgse Bode overeenkomstig de als **BIJLAGE 9** opgenomen publicatietekst en zal een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst in

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:



het stads kantoor van Gemeente Middelburg ter inzage worden gelegd overeenkomstig de tekst uit **BIJLAGE 8**.

Artikel 24 - Slotbepalingen

1. Over de inhoud van deze overeenkomst hebben partijen volledige wils-overeenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge dan wel schriftelijke overeenstemming tussen de partijen wordt geacht in deze overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
2. Alle uit deze overeenkomst voor de initiatiefnemer voortvloeiende betalingen aan de gemeente moeten worden verricht door creditering van de bankrekening met IBAN-nummer NL10 BNGH 0285 0267 20 ten name van Gemeente Middelburg.
3. Als in deze overeenkomst meer dan één natuurlijk persoon of rechtspersoon als initiatiefnemer staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Bekendheid inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst, zorgvuldig kennis hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

namens de gemeente,

namens de initiatiefnemer,



Middelburg, d.d. 06-03 2025

Middelburg, d.d. 06-03 2025

Paraaf gemeente:



Paraaf exploitant:

