

ZAKELIJKE BESCHRIJVING VAN ANTERIEURE OVEREENKOMST

d.d. 12 juni 2024

Betreft: Zakelijke beschrijving van de inhoud van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet inzake de realisatie van een woning in het buitengebied aan de Maalweg (ongenummerd).

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning in het buitengebied aan de Maalweg (ongenummerd) op perceel, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie K, nummer 577, groot 5.870 m² (hierna: "perceel"). Momenteel is het perceel onbebouwd.

De gemeente en initiatiefnemer beogen door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst de rechten en plichten vast te leggen waaronder initiatiefnemer overgaat tot realisatie van de woning. Initiatiefnemer treedt op als ontwikkelaar. De exploitatie komt volledig voor zijn rekening en risico. De gemeente zal zich inspannen voor de realisering een publiekrechtelijk kader te scheppen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Specifieke voorwaarden

Naast de gebruikelijke voorwaarden is met initiatiefnemer een aantal specifieke voorwaarden overeengekomen. Het betreft het volgende:

Ruimte-voor-ruimteregeling

1. Een initiatiefnemer die in het landelijk gebied een rode ontwikkeling (woningbouw, recreatie, bedrijvigheid) realiseert, is op basis van de provinciale "Handreiking verevening 2012-2018" verplicht een investering te doen in de omgevingskwaliteit, publieke voorzieningen en/of ruimtelijke kwaliteit om het verlies aan ecologisch kapitaal te compenseren. Op grond van de Omgevingsverordening Zeeland dient voor de nieuwvestiging van één woning in het buitengebied op dezelfde locatie of elders 500 m² aan bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Initiatiefnemer heeft 500 m² aan sloopvierkantemeters gekocht van het agrarische bedrijf aan de Oostketelaarweg 3 te 4456 RP Lewedorp, waarmee hij in beginsel voldoet aan zijn saneringsverplichting. Daarmee voldoet initiatiefnemer aan het doen van een investering in de kwaliteit van de omgeving zoals bedoeld in de "Handreiking verevening 2012-2018".

Groenvoorziening

2. Tussen de overgang van het perceel en de openbare ruimte dient initiatiefnemer een volledig gesloten streekeigen haag aan te brengen dan wel in de reeds aanwezige erfbeplantingen in stand te houden. Mocht de reeds aanwezige erfbeplanting niet in stand worden gehouden, dan is initiatiefnemer verplicht in het eerste plantseizoen na oplevering van de woning op de bouwkafeel streekeigen beplanting aan te brengen en in stand te houden op de zij- en voorgeznen van het perceel.

Parkeren

3. Initiatiefnemer realiseert vóór ingebruikname van de woning voldoende parkeerplaatn op eigen terrein conform CROW-publicatie 381 Toekomstigbestendig parkeren.

Zuiveringsvoorziening

4. Het perceel ligt op een afstand die gelijk is aan of groter is dan veertig meter tot het dichtsbijzinde vuilwaterriool of een zuiveringstechnisch werk waarop aansluiting kan plaatsvinden. Om die reden sluit initiatiefnemer het perceel in beginsel aan op een zuiveringsvoorziening voor huishoudelijk afvalwater overeenkomstig de eisen uit § 22.3.8.3 van het Omgevingsplan gemeente Borsele.

Waterberging

5. Als gevolg van initiatiefnemers plan neemt het verhard oppervlak op het perceel toe. Daardoor neemt het afstromend hemelwater toe. Realisatie van initiatiefnemers plan leidt tot een bergingsverlies van 37,5 m³. Initiatiefnemer realiseert voldoende voorzieningen om dit bergingsverlies te compenseren.

Kostenverhaal, Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte

Het bouwen van een woning is op grond van het Omgevingsbesluit een aangewezen bouwactiviteit, zoals bedoeld in artikel 8.15 en Bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Dat betekent dat de gemeente Borsele verplicht is de plankosten die zij maakt – die het in beginsel mogelijk maken dat initiatiefnemers initiatief gerealiseerd kan worden – te verhalen. De Omgevingsregeling maximeert de plankosten voor initiatieven van het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties op € 10.125,00.

De gemeente vraagt voor vier centrale (maatschappelijke) opgaven een financiële bijdrage ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies. Conform de eis uit artikel 13.22 van de Omgevingswet, vinden de bestedingsdoelen van de door de gemeente gevraagde financiële bijdragen waaraan de betalende ontwikkelingen bijdragen hun basis in de Omgevingsvisie Borsele d.d. 5 oktober 2023. Een nadere omschrijving is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid 2015-2019. Initiatiefnemer verklaart in de overeenkomst dat de samenhang tussen zijn activiteiten en de maatschappelijke functies waaraan de initiatiefnemer een financiële bijdrage levert, voldoende is geborgd in de omgevingsvisie van de gemeente.

De gemeente voegt de financiële bijdrage toe aan de Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte. Initiatiefnemer is op basis hiervan een eenmalige vergoeding verschuldigd van € 7,00/m² voor een kavel van 5.870 m² met een maximum van 1.000 m². In totaal bedraagt de financiële bijdrage € 7.000,00.

Nadeelcompensatie

Initiatiefnemer verbindt zich verder om aan de gemeente het totale bedrag te vergoeden van eventuele schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente verder tegen aanspraken op schadevergoeding in verband met de bouw van de woning. Daarnaast vergoedt initiatiefnemer alle schade die wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen ten gevolge van het uitvoeren van de anterieure overeenkomst.

Informatie

Voor meer informatie over de overeenkomst kunt u contact opnemen met Team Ruimtelijke Ontwikkeling, dhr. D. de Kort via telefoonnummer 0113-288383.