

ZAKELIJKE BESCHRIJVING VAN ANTERIEURE OVEREENKOMST

d.d. 12 juni 2024

Betreft: Zakelijke beschrijving van de inhoud van een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening inzake de realisatie van één woning aan de Molenstraat met voorlopig toegekend huisnummer 11b te Hoedekenskerke.

Initiatiefnemer heeft de gemeente middels een aanvraag omgevingsvergunning op 6 november 2023 verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning aan de Molenstraat waaraan voorlopig huisnummer 11b is toegekend op perceel, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie T, nummer 530, groot 2.430 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 het afwijken van het bestemmingsplan.

Overgangsrecht Omgevingswet

Vergunningaanvragen die zijn ingediend vóór 1 januari 2024 vallen onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Dat maakt dat (de beoordeling van) initiatiefnemers bouwplan afgehandeld wordt onder vigeur van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Specifieke voorwaarden

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

Riolering

1. Het perceel ligt lager ten opzichte van de pompput aan de Molenstraat. Om die reden treft initiatiefnemer een voorziening die het de gemeente op diens kosten mogelijk maakt het perceel middels een vrijvervalrioleringsstelsel aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. Zo dat niet mogelijk blijkt hebben de gemeente en initiatiefnemer afgesproken dat initiatiefnemer een voorziening treft het perceel middels een drukrioleringsstelsel aan te sluiten op de riolering in het openbaar gebied.

Waterberging

2. 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 31,2 m³. Op basis onder meer de Nota Grondbeleid 2015-2019 hebben initiatiefnemers de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden de verplichting om waterberging aan te leggen, af te kopen. Indien het nieuwe verharde oppervlakte van een nieuwbouwplan kleiner of gelijk is aan 3000 m², dan hebben initiatiefnemers de mogelijkheid een afkoopsom te betalen. Initiatiefnemer maakt van deze mogelijkheid gebruik.

Parkeren

3. Initiatiefnemer realiseert vóór ingebruikname van de woning voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform CROW-publicatie 381 Toekomstigbestendig parkeren, wat in ieder geval inhoudt dat initiatiefnemer twee parkeerplaatsen op eigen terrein realiseert.

Uitrit

4. De gemeente verwijderd op kosten van initiatiefnemer de reeds bestaande uitrit aan de zuidzijde van het perceel voor zover dat in de openbare ruimte ligt op perceel T574. Daarnaast realiseert de gemeente op kosten van initiatiefnemer één nieuwe uitrit aan de noordzijde van het perceel – waarin een PVC-duiker na goedkeuring van Waterschap Scheldestromen middels een verleende vergunning wordt geplaatst – tussen het perceel, het secundair leggerwater en de openbare ruimte.

Bodem

5. Uit bodemonderzoek blijkt dat – vanwege het (voormalig) gebruik als boomgaard – de bodemkwaliteit in beginsel een belemmering vormt voor het bouw- en inrichtingsplan van initiatiefnemer. Initiatiefnemer draagt daarom zorg voor het saneren van de bodem van het perceel. Initiatiefnemer stelt daar voor een saneringsplan op dat hij ter goedkeuring aanlevert bij de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland.

Flora en fauna

6. Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat het perceel en directe omgeving geschikt is als broedplaats voor algemene broedvogels. Initiatiefnemer voorkomt schade aan bezette nesten wanneer uitvoering wordt gegeven aan het bouw- en inrichtingsplan. Om die reden voert initiatiefnemer in ieder geval zijn werkzaamheden buiten het broedseizoen uit.

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat de bebouwing rondom het perceel geschikt is voor de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Daarnaast is/zijn de haag aan de noordzijde van het perceel en daaraan grenzende bomen onderdeel van een vliegroute. Om die reden is initiatiefnemer verplicht tijdens de bouwfase te werken met vleermuisvriendelijke verlichting.

Streekeigen haag en driftreducerende haag

7. Tussen de overgang van het perceel en de openbare ruimte dient initiatiefnemer een volledig gesloten streekeigen haag aan te brengen. Daarnaast is initiatiefnemer verplicht afscherpende maatregelen te treffen, omdat het perceel binnen een zone van vijftig meter ligt ten opzichte van de westelijke boomgaard op perceel T357. Initiatiefnemer plant daarom aan de westzijde van zijn perceel een driftreducerende windsingel aan.

Kostenverhaal, Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte

Het bouwen van een woning een aangewezen bouwactiviteit, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 gemeente vraagt voor vijf 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 6.24 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, vinden de bestedingsdoelen van de door de gemeente gevraagde financiële bijdragen waaraan de betalende ontwikkelingen bijdragen, hun basis in de Structuurvisie van de gemeente Borsele. Een nadere omschrijving is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid 2015-2019. 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 2.430 m² met een maximum van 1.000 m². In totaal bedraagt de financiële bijdrage € 7.000,00.

Planschade

Initiatiefnemer verbindt zich verder om aan de gemeente het totale bedrag te vergoeden van eventuele planschade als bedoeld in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

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.