Exploitatiebijdrage niet (meer) in redelijke verhouding staat tot de gemeentelijke inspanningen;

c. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures, dan wel ingrijpen van andere bestuursorganen of de rechter, ertoe leidt dat, naar objectieve maatstaven, een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen niet mogelijk is dan wel het overleg als bedoeld in artikel 9 lid 5 tot deze uitkomst leidt.

6. Indien een van de situaties in het vijfde lid van dit artikel zich voordoet, zal de meest gerede partij, zulks berichten via aangetekend schrijven of via deurwaardersexploit aan de andere partij en zullen Partijen gedurende twee maanden trachten om in minnelijk overleg tot een aanpassing van de Overeenkomst te komen, welke termijn met wederzijds goedvinden kan worden verlengd. Indien Partijen niet tot aanpassing kunnen komen, dan zal zulks door de meest gerede partij schriftelijk via aangetekend schrijven of deurwaardersexploit worden bericht aan de andere partij.
7. Indien het in het zesde lid van dit artikel bedoelde overleg niet tot overeenstemming leidt, kan dit geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter overeenkomstig artikel 14.
8. Deze Overeenkomst kan door middel van ontbinding voortijdig beëindigd worden in geval:
   a. van toerekenbare tekortkoming van één der Partijen die zodanig ingrijpend is dat deze een ontbinding en haar gevolgen rechtvaardigt, doch niet eerder dan nadat de betreffende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van minimaal veertien dagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan;
   b. van faillissement, van surseance van betaling, in geval van verlies van of ingrijpende beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van Exploitant;
   c. in geval het overleg als bedoeld in artikel 9 lid 5 niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming leidt.
9. Ontbinding als bedoeld in het achtste lid van dit artikel kan uitsluitend worden gevorderd door:
   - in situatie a: de niet in verzuim zijnde partij;
   - in situatie b: de Gemeente;
   - In situatie c: de Gemeente.
10. Bij ontbinding van de Overeenkomst in gevallen als bedoeld in het achtste lid van dit artikel geldt het volgende ten aanzien van schadeplichtigheid:
    a. in de gevallen als bedoeld in lid 8 onder a. is de partij, die toerekenbaar tekortschiet, schadeplichtig jegens de wederpartij;
    b. in de gevallen als bedoeld in lid 8 onder b. is Exploitant schadeplichtig jegens de Gemeente;
    c. in het geval als bedoeld in lid 8 onder c. is geen der partijen schadeplichtig jegens de wederpartij.
11. Beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel zal nimmer leiden tot terugbetaling door de Gemeente aan Exploitant van reeds gedane betalingen op basis van deze Overeenkomst of de tussen Partijen gesloten intentieovereenkomst, noch tot vergoeding van enig andere door Exploitant gemaakte kosten samenhangende met deze plannen. Het ontslaat Exploitant ook niet van de verplichting tot betaling van reeds verschuldigde termijnbedragen als bedoeld in artikel 9.

Artikel 16 Europese en nationale aanbestedings- en staatssteunregelgeving

1. Partijen gaan er vanuit dat zij met hetgeen geregeld is in deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten niet in strijd handelen met Europese en/of nationale aanbestedingsregelgeving.
2. Indien desalniettemin op enig moment op grond van een onherroepelijke nationale of Europese uitspraak komt vast te staan dat één of meer in de Overeenkomst en/of daarmee samenhangende overeenkomsten vervatte afspraken in strijd zijn met de Europese of nationale aanbestedingsregelgeving en/of wettelijke regels met betrekking tot staatssteun

dan is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst om die reden geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

3. Daarnaast heeft de Gemeente het recht om de Overeenkomst en/of de daarmee samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de Gemeente onverhoopt uit hoofde van een door de Europese Commissie uitgebracht "met redenen omkleed advies" genoodzaakt is de Overeenkomst en/of de daarmee samenhangende overeenkomsten te beëindigen.
4. Partijen komen overeen dat bij ontbinding op grond van dit artikel eventuele grondtransacties die in het kader van de Overeenkomst hebben plaatsgevonden, voor zover mogelijk, in stand blijven.
5. Voorts zijn Partijen, bij ontbinding op grond van dit artikel, gehouden om met elkaar in overleg te treden en te onderzoeken of de gemaakte afspraken kunnen worden vervangen door afspraken die wel in overeenstemming zijn met de hiervoor genoemde regelgeving.
6. Mocht het onverhoopt niet mogelijk blijken om afdoende vervangende afspraken te maken, dan zal elk der Partijen haar eigen schade en kosten als gevolg van de ontbinding dragen.

Artikel 17 Overdracht contractpositie

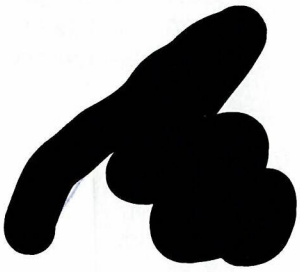
1. Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van (de rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit) de Overeenkomst door Exploitant, is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar goedkeuring nadere voorwaarden verbinden in het bijzonder gelet op het bepaalde in artikel 7, 8 en 15 lid 2 en lid 3 van deze Overeenkomst.
2. Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van de gronden binnen het Exploitatiegebied door Exploitant aan een partij niet zijnde de eindgebruiker/bewoner, is slechts mogelijk indien daarbij gelijktijdig alle rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst integraal aan de verkrijger worden overgedragen.

Artikel 18 Slotbepalingen

1. Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het beslissingsbevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
2. Alle uit deze Overeenkomst voor de Exploitant voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekening **NL03 BNGH 028.50.92.030** bij NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten name van de gemeente Overbetuwe, zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
3. Partijen onderkennen dat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking zal treden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient voor het begrip 'Bestemmingsplan' te worden gelezen 'Omgevingsplan'. Voor het begrip 'Omgevingsvergunning': dient te worden gelezen een 'omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit' en een 'omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit'. Voor zover ander begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met begrippen en/of vergelijkbare bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen c.q. bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zo nodig onder aanpassing van de tekst van deze Overeenkomst.
4. De volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Alle bijlagen zijn als zodanig door beide Partijen gewaarmerkt. Voor zover de inhoud van de bijlagen in strijd is met het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze Overeenkomst.

Paraaf [redacted]:





Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (d.d. 04-12-2023)
Bijlage 2: Verbeelding, regels en toelichting behorende tot het Bestemmingsplan (d.d. 12-12-2023)
Bijlage 3: Exploitatiegebied (zaaknummer 2023-068257)
Bijlage 4: Tekening overdracht Openbaar gebied (indicatief) (d.d. 29-09-2023)
Bijlage 5: Planning (d.d. 02-11-2023)
Bijlage 6: Kostenoverzicht ((d.d. 13-11-2023)
Bijlage 7: Planschadeovereenkomst
Bijlage 8: [illegible]pectierapport van de nulsituatie (wordt aangehecht na gereedkoming)

Aldus ove[illegible]gekomen en in tweevoud ondertekend,
te Zette[illegible]. 8 februari 2024
Namen[illegible]G[illegible]ente,

te Zetten, d.d. 8 februa[illegible]
Namens de Exploit[illegible]

[redacted]

Para[illegible]eente:

[redacted]

Para[illegible]

Valburg SamenGoedWonen | DIJKHOFBOUW | mecus. PLANONTWIKKELING BV | De R[redacted] ARCHITECTEN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN 'VELDZICHT'

VELDSTRAAT TE ZETTEN - GEMEENTE OVERBETUWE

04-12-2023

De Regt Dantz BNA Kasteel 24, 3823 BM Amersfoort T: 033-455 05 09 E: info@deregtdantz.nl I: www.deregtdantz.nl

INHOUD

1. Inleiding 3
2. Samenvatting - Landschappelijke en stedenbouwkundige analyse 4
3. Landschappelijk en stedenbouwkundig plan 9
   - 3.1 Verkavelingsplan 9
   - 3.2 Woningbouwprogramma 10
   - 3.3 Duurzame ambities autobezit / parkeerproblematiek 11
4. Gemeentelijk Welstandsbeleid woonwijken en recente uitbreidingen 12
5. Beeldkwaliteit 'Veldzicht' 14
   - 5.1 Ambities voor duurzaamheid 16
   - 5.2 Bebouwing / Stedenbouw en Architectuur 17
     - Stedenbouwkundige structuur 17
     - Deelgebieden bewonersgroepen, positie en oriëntatie 19
     - Typologieën, bouwmassa en -hoogte 20
     - Materialen en kleurstellingen / Referenties - per typologie 21
       - Beneden-bovenwoningen 21
       - Rijtjeswoningen 'De Groene Morgen' 22
       - Rijtjeswoningen 'De Biotoop' 26
       - Seniorenwoningen 28
       - Vrijstaande woningen 30
       - Gezamenlijke gebouwen / bijgebouwen 32
   - 5.3 Verkeer / verharding openbaar gebied 35
     - Overzicht verkeersgebieden 35
     - Materialen en kleurstellingen / Referenties 36
   - 5.4 Groeninrichting openbaar en semi-openbaar gebied 37
     - Overzicht groengebieden 37
     - Bestaande en nieuwe bomen 38
     - Referenties / sfeerbeelden 39
   - 5.5 Overgangen tussen eigen terrein en openbaar gebied 43
     - Overzicht erfafscheidingen 43
     - Referenties / sfeerbeelden 44
   - 5.6 Straatmeubilair 46
   - 5.7 Principeprofiel waterberging 47

Alternatieve opzet 10 seniorenwoningen 49
- Alternatief stedenbouwkundig plan 50
- Parkeren met alternatieve opzet seniorenwoningen 51
- Stedenbouwkundige structuur 52
- Typologieën, bouwmassa en -hoogte 53
- Materialen en kleurstellingen / Referenties 54



PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

bestemmingen

Agrarisch met waarden
Bos
Groen
Verblijfsgebied
Water
Wonen

dubbelbestemmingen

gebiedsaanduidingen

functieaanduidingen

parkeerterrein
specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid
specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen

bouwvlak

bouwvlak

bouwaanduidingen

aaneengebouwd
bijgebouwen
geschakeld
gestapeld
specifieke bouwaanduiding - asymmetrische dakopbouw
specifieke bouwaanduiding - dakelement
specifieke bouwaanduiding - overkapping
twee-aaneen
vrijstaand

maatvoering

maximum aantal woonEenheden
maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

bestemmingsgrens
ondergrond

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Zetten, Veldzicht

verbeelding

ontwerp

NL.IMRO.1734.040TZTTNVeldzicht-ONT1

1:1000

12-12-2023

buro WAAL BRUG

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**
3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.4 Conclusie 17

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **18**
4.1 Verkeer & parkeren 18
4.2 Bodem 19
4.3 Geluid 20
4.4 Milieuzonering 21
4.5 Luchtkwaliteit 23
4.6 Geur 24
4.7 Externe veiligheid 25
4.8 Waterhuishouding 27
4.9 Ecologie 29
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 32
4.11 Leidingen 33
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 33

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **35**
5.1 Algemeen 35
5.2 Bestemmingsplan 36

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **38**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 38
6.2 Overleg 38
6.3 Inspraak 38
6.4 Zienswijzen 38

Bijlagen toelichting **40**

Bijlage 1 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan **41**
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek **42**
Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek **43**
Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming **44**
Bijlage 5 Aanvullend ecologisch onderzoek **45**
Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek **46**
Bijlage 7 Verkennend archeologisch onderzoek
Bijlage 8 Participatieverslag **48**

Zetten, Veldzicht

