

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

Paraaf gemeente:

Paraaf Exploitant:

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.

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: Inspectierapport van de nulsituatie (wordt aangehecht na gereedkoming)

Aldus overlegd gekomen en in tweevoud ondertekend,

te Zetten, d.d. 8 februari 2024

Namens de Gemeente,

te Zetten, d.d. 8 februari 2024

Namens de Exploitant,

Paraf. Gemeente:

Paraf. Exploitant:



**STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN
'VELDZICHT'**

VELDSTRAAT TE ZETTEN - GEMEENTE OVERBETUWE

04-12-2023

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
Rijteswoningen 'De Groene Morgen'	22
Rijteswoningen '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

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	46
Bijlage 8 Participatieverslag	48

Zetten, Veldzicht

