



Anterieure OVEREENKOMST INZAKE

'Landhuizen Zandweg / Zanddijk, Kruiningen'

tussen

De gemeente Reimerswaal

en

S&S INVESTMENTS B.V.



ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE REIMERSWAAL**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel [redacted] en zetelende aan het [redacted] op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal ex art. 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet van 4 juli 2025; hierna: '**de Gemeente**'.

EN

2. **S&S Investments B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel [redacted], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn bestuurders;
 - Bouwgroep Schrijver B.V., die op zijn beurt wordt vertegenwoordigd door zijn bestuurder Schrijver Investment B.V., die op zijn beurt wordt vertegenwoordigd door zijn bestuurder Schrijver Management B.V., die op zijn beurt wordt vertegenwoordigd door zijn bestuurder [redacted] en,
 - P&L Kruiningen Beheer B.V., die op zijn beurt wordt vertegenwoordigd door zijn bestuurders [redacted], welke respectievelijk worden vertegenwoordigd door de bestuurder [redacted] en door de bestuurder [redacted] hierna: '**Ontwikkelaar**'.

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna tezamen nader aan te duiden als '**Partijen**' en hierna afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

OVERWEGENDE DAT¹:

- (A) Ontwikkelaar de Gemeente heeft benaderd met de wens om in het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico het Project te realiseren;
- (B) Ontwikkelaar eigenaar is van percelen in het Exploitatiegebied;
- (C) de realisatie van het Project in strijd is met het Omgevingsplan;
- (D) de Gemeente bereid is om afspraken te maken over medewerking aan het – planologisch mogelijk maken van het – Project, omdat:
 - (i) ondanks dat de geldende bestemming/functie nog voldoet, de Gemeente – onverminderd de nog te verrichten afweging als onderdeel van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als onder meer bedoeld in Artikel 4 van deze Overeenkomst – op voorhand geen bezwaar heeft tegen de door de Ontwikkelaar met het Project beoogde bestemming/functie;
 - (ii) Ontwikkelaar ermee akkoord gaat dat de realisatie en exploitatie van het Project en de benodigde publiekrechtelijke medewerking geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt/komt, en de Gemeente dus jegens Ontwikkelaar geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de realisatie en exploitatie van en de Gemeentelijke medewerking aan – het Project;
 - (iii) Ontwikkelaar accepteert dat de Gemeente met deze Overeenkomst met betrekking tot haar publiekrechtelijke medewerking louter inspanningsverplichtingen aangaat, geen resultaatsverbintenissen;
- (E) Ontwikkelaar akkoord is met de voorwaarden zoals opgenomen onder (D) en hij daarnaast bereid is:
 - (i) De kosten als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet te betalen die de Gemeente heeft gemaakt en nog zal maken in verband met het Project; en
 - (ii) alle Nadeelcompensatie die het gevolg is/kan zijn van het Project voor zijn rekening te nemen;
- (F) het Ontwikkelaar bekend is dat de Gemeente deze Overeenkomst zonder het bepaalde in overweging (D) en (E) de daaruit voortvloeiende bepalingen niet op de thans overeengekomen condities zou zijn aangegaan, aangezien deze de strekking hebben dat de Gemeente geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de realisatie en exploitatie van en haar medewerking aan – het Project en het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd;
- (G) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken, die in onderling overleg en op basis van vrijwilligheid gelijkwaardigheid tot stand zijn gekomen, wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de dikgedrukte termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in Artikel 1.1 van deze Overeenkomst vermeld staat.

Paraaf gemeente


S

Paraaf ontwikkelaar


S


S


S

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

ARTIKEL 1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT

- 1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen onderstreepte termen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:
- a. Artikel: een artikel van deze Overeenkomst.
 - b. Omgevingsplan: het bij de totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals nader bepaald in Artikel 9.1) ter plaatse van het Exploitatiegebied geldende tijdelijk omgevingsplan, onderdeel voormalig bestemmingsplan "Buitengebied, 2022".
 - c. Bouwplan: binnen het Exploitatiegebied te realiseren 4 landhuizen met bijbehorende voorzieningen, zoals globaal weergegeven op Bijlage 1.
 - d. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
 - e. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
 - f. Exploitatiegebied: het gebied op de hoek van de Zandweg en de Zanddijk te Kruiningen, kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummer 2338 en zoals globaal aangeduid op Bijlage 2.
 - g. Gemeentelijke Rekening: de bankrekening t.n.v. de Gemeente zoals vermeld op de factuur, of een andere door de Gemeente op te geven bankrekening.
 - h. Nadeelcompensatie: de schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet (waaronder mede begrepen de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Awb), die voortvloeit uit het Project, dan wel uit – het onherroepelijk worden van – (eventuele) (onderdelen van) besluiten ten behoeve van het Project.
 - i. Omgevingsvergunning: de voor – de realisatie van – het Project benodigde omgevingsvergunning.
 - j. (de) Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en Ontwikkelaar.
 - k. Planning: de globale planning zoals opgenomen in Bijlage 3, dan wel de conform Artikel 8.1 daarvoor in de plaats gestelde Planning.
 - l. (het) Project: het door en geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar in het Exploitatiegebied realiseren van (i) het Bouwplan, en (ii) voorzieningen tezamen.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 2. DOEL EN AARD VAN DEZE OVEREENKOMST

- 2.1 Partijen leggen in deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast voor wat betreft:

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

S

S

S

S

S

- a. de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente (in de vorm van inspanningsverplichtingen) aan het Project, de door Ontwikkelaar te betalen kosten en het verhaal op Ontwikkelaar van de door de Gemeente uit te keren vergoedingen voor Nadeelcompensatie, en
 - b. de realisatie van het Project, waarbij de Gemeente geen enkel financieel of andersoortig risico zal lopen.
- 2.2 Deze Overeenkomst is een (anterieure) overeenkomst als bedoeld in art. 13.13 Omgevingswet, waarin het verhaal van eventueel uit te keren vergoeding(en) voor Nadeelcompensatie en het verhaal van de door de Gemeente gemaakte/te maken kosten is geregeld. Met het besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College daarnaast ingestemd en weet dit orgaan zich gebonden aan het bepaalde in Artikel 3 zodat de Overeenkomst in zoverre een bevoegdhedenovereenkomst vormt. Deze Overeenkomst bindt de gemeenteraad van de Gemeente niet.

PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PARTICIPATIE, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL VAN NADEELCOMPENSATIE

ARTIKEL 3. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING GEMEENTE

- 3.1 De Ontwikkelaar werkt op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico een concept-ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing voor de Omgevingsvergunning uit en legt dit ter goedkeuring voor aan het College.
- 3.2 Na goedkeuring van de ruimtelijke onderbouwing van de Omgevingsvergunning zal het College het ontwerp in procedure brengen en een voorstel tot vaststelling doen aan het bestuursorgaan dat bevoegd is om het plan vast te stellen. Indien nadere onderzoeken nodig zijn zal het College dit aan de Ontwikkelaar duidelijk maken. De Ontwikkelaar zal deze nader onderzoeken voor eigen rekening en risico doen uitvoeren en beschikbaar stellen aan het College.
- 3.3 De verplichting in Artikel 3.2 heeft nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting.

ARTIKEL 4. PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID/BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID GEMEENTE

- 4.1 Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name haar (bestuurs-)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/zijn acht te slaan op de belangen van derden. Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 3, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet verlenen van een Omgevingsvergunning.

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

S

S

S

S

S

- 4.2 Gezien het bepaalde in Artikel 4.1 en het feit dat een het (eventuele) Nieuwe Omgevingsplan voor het Project geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar in procedure wordt gebracht en de realisatie van het Project voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt (Artikel 2.1), is de Gemeente niet aansprakelijk, handelt de Gemeente niet onrechtmatig c.q. kan Ontwikkelaar jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen, indien enig besluit dat ziet op/samenhang met het Project, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen het besluit tot vaststelling van het Nieuwe Omgevingsplan en een eventueel te verlenen Omgevingsvergunning voor het Project:
- a. niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
 - b. – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
 - c. – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.
- 4.3 Het bepaalde in Artikel 4.2 is, onverminderd het bepaalde in Artikel 4.4 alleen niet van toepassing indien Ontwikkelaar kan aantonen dat sprake is van opzet of grove schuld van de zijde van de Gemeente.
- 4.4 De Gemeente is jegens de Ontwikkelaar nimmer aansprakelijk voor het positief contractbelang.

ARTIKEL 5. VERGOEDING KOSTEN

Hoogte en samenstelling van bijdrage in exploitatiekosten

- 5.1 Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vaste eenmalige bijdrage van [redacted] s voor de door de Gemeente reeds gemaakte en nog te maken kosten voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied. Eventueel verschuldigde belasting(en) over voornoemd bedrag komt/komen voor rekening van Ontwikkelaar.
- 5.2 De bijdrage als bedoeld in Artikel 5.1 vormt een vergoeding voor de navolgende kostensoorten:
- a. Plankosten
- 5.3 In de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage zijn nadrukkelijk niet begrepen:
- a. alle verschuldigde leges in het kader van het Project, behoudens de leges verbonden aan het in procedure brengen van de Omgevingsvergunning (deze laatste zijn wel begrepen in de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage); en
 - b. de verschuldigdheid van alle overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van het Project.

Betaling bijdrage in exploitatiekosten

- 5.4 Betaling van de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage door Ontwikkelaar geschiedt in twee (2) termijnen, namelijk:
- a. [redacted] s uiterlijk binnen de aangegeven termijn als vermeld in de factuur die wordt verstuurd aan de initiatiefnemer na totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1); en

Paraaf gemeente [redacted] s

Paraaf ontwikkelaar [redacted] s

- b. 50% uiterlijk binnen de aangegeven termijn als vermeld in de factuur die wordt verstuurd aan de initiatiefnemer nadat de Omgevingsvergunning is verleend.
- 5.5 Betaling als bedoeld in Artikel 5.4 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen zal een factuur worden opgemaakt en door de gemeente aan de ontwikkelaar worden verzonden, de betalingstermijn is 30 dagen na dagtekening van de factuur.
- 5.6 Bij te late betaling van de bedragen als bedoeld in Artikel 5.4 is Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de dag van opeisbaarheid tot aan de dag der algehele betaling.

ARTIKEL 6. NADEELCOMPENSATIE

Vergoeding Nadeelcompensatie

- 6.1 Ontwikkelaar zal aan de Gemeente het totale bedrag aan vergoeding van Nadeelcompensatie compenseren dat de Gemeente bij daartoe strekkende besluiten toekent.

Procedure

- 6.2 De Gemeente zal Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Nadeelcompensatie. De Gemeente zal Ontwikkelaar bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Reimerswaal 2024', althans een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- 6.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een vergoeding van Nadeelcompensatie, het bedrag aan verschuldigde vergoeding(en) en samenhangende kosten schriftelijk aan Ontwikkelaar mededelen.

Betaling

- 6.4 Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in Artikel 6.3 heeft gedaan, zal de Gemeente een factuur aan Ontwikkelaar toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. Ontwikkelaar zal het in de factuur genoemde bedrag binnen dertig (30) dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op het op de factuur vermelde bankrekeningnummer onder vermelding van "Nadeelcompensatie landhuizen Zandweg / Zanddijk, Kruiningen" en het kenmerk van het betreffende besluit.
- 6.5 Indien de Gemeente voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen, zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het bepaalde in Artikel 6.4 eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutierisico van betaalde voorschotten berust bij Ontwikkelaar.
- 6.6 Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in de Artikelen 6.4 en 6.5, is Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag der algehele betaling.

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

S

S

S

- 6.7 Indien en voor zover (cumulatief):
- de Gemeente te veel vergoeding voor Nadeelcompensatie heeft betaald aan een derde; én
 - dit blijkt uit een onherroepelijk besluit, onherroepelijk besluit op bezwaar of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak; én
 - Ontwikkelaar dit bedrag op grond van deze Overeenkomst heeft betaald aan de Gemeente;

dan zal de Gemeente dit bedrag aan Ontwikkelaar terugbetalen, doch enkel voor zover de Gemeente het bedrag heeft terugontvangen van de derde aan wie het betaald was. Het restituerisico ligt derhalve bij Ontwikkelaar. Indien ter zake echter sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente, dan betaalt de Gemeente het teveel betaalde terug aan Ontwikkelaar, ongeacht of de Gemeente het teveel betaalde heeft terug ontvangen van de derde. De Gemeente is bij een terugbetaling als bedoeld in dit Artikel 6.7 geen vergoeding van schade, kosten of interesten verschuldigd aan de Ontwikkelaar.

REALISATIE PROJECT

ARTIKEL 7. REALISATIE PROJECT

Algemeen

- 7.1 Ontwikkelaar zal het Exploitatiegebied geheel voor eigen rekening en risico aanwenden voor de realisatie van het Project.

OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

ARTIKEL 8. PLANNING

- 8.1 De Planning betreft een globale uitvoeringsplanning. Partijen spannen zich in deze Planning na te leven. Indien ondanks inspanningen de Planning niet haalbaar is, stellen Partijen deze in onderling overleg bij in de Projectorganisatie. De bijgestelde Planning wordt steeds in de plaats gesteld van de vorige versie.

ARTIKEL 9. TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST EN ONDERHANDELINGEN

- 9.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
- Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en
 - het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, en
 - deze Overeenkomst namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 9.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden kan Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk, handelt de Gemeente niet onrechtmatig c.q. kan Ontwikkelaar jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten (bijvoorbeeld als de Gemeente de onderhandelingen afbreekt).

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

S

S

S

S

S

ARTIKEL 10. ONTBINDING

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

- 10.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
- Ontwikkelaar in staat van faillissement komt te verkeren, of
 - voor Ontwikkelaar surséance van betaling is aangevraagd, of
 - Ontwikkelaar zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of zijn onderneming staakt, of
 - sprake is van een zodanige (directe of indirecte) wijziging in de zeggenschap bij Ontwikkelaar, dat een ander dan Ontwikkelaar de feitelijke of juridische zeggenschap verkrijgt.
- 10.2 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
- De Omgevingsvergunning niet uiterlijk 1 januari 2026 is verleend.
 - Het besluit tot het verlenen van de Omgevingsvergunning is vernietigd.
- 10.3 Alvorens de Overeenkomst op grond van Artikel 10.2 kan worden ontbonden treden Partijen in overleg om te bezien of overeenstemming bereikt kan worden over een aanpassing of herstel van de Omgevingsvergunning.
- 10.4 De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten of ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat (enig deel van) het Project zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; en/of
 - er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met (enig deel van) Project mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; en/of
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten; en/of
 - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Gevolgen van ontbinding (of andersoortige beëindiging)

Paraaf gemeente	Paraaf ontwikkelaar	[S]	[S]	[S]
[S]	[S]			

- 10.5 In het geval deze Overeenkomst op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere – wettelijke of contractuele – wijze wordt beëindigd, dan wel sprake is van nietigheid van – enig deel van – deze Overeenkomst:
- a. duren de verplichtingen voor Ontwikkelaar met betrekking tot de vergoeding van Nadeelcompensatie (Artikel 6) voort, en
 - b. ontstaan er voor de Gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar ontvangen prestaties (zodat onder meer geen verplichting ontstaat voor de Gemeente om de reeds door Ontwikkelaar aan haar betaalde bedragen als genoemd in Artikel 5 en/of Artikel 6 te restitueren), terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in Artikel 5 en/of 6 na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog door Ontwikkelaar dienen te worden voldaan.

Wijze van ontbinding

- 10.6 Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond, te verzenden per aangetekende brief of exploit.

ARTIKEL 11. (ON)OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN PLICHTEN UIT DEZE OVEREENKOMST

- 11.1 Het is voor Ontwikkelaar zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van het College niet mogelijk zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). De rechten en/of plichten van Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van het College goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van art. 3:83 lid 2 BW.
- 11.2 Indien Ontwikkelaar om toestemming als bedoeld in Artikel 11.1 vraagt, zal het College die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Aan een eventueel te verlenen toestemming kan het College voorwaarden verbinden.

ARTIKEL 12. RECHTSKEUZE, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

- 12.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Zeeland – West-Brabant.

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

ARTIKEL 13. SLOTBEPALING

- 13.1 Partijen verklaren de Overeenkomst te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en de Overeenkomst in volledige vrijheid te ondertekenen.
- 13.2 De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen zijn overeengekomen en/of hebben toegezegd. Met de totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1) eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.
- 13.3 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door beide Partijen. Het bepaalde in de vorige zin geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 13.4 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling als bedoeld in Artikel 12.2.
- 13.5 Na totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals bepaald in Artikel 9.1) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in art. 16.138 Ow kennisgeven van deze Overeenkomst op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze.
- 13.6 Betaling van al hetgeen Ontwikkelaar op grond van deze Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is, zal uiterlijk op/binnen de in deze Overeenkomst genoemde data/termijnen – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke Ontwikkelaar op de Gemeente heeft of meent te hebben – geschieden op de in deze Overeenkomst voorgeschreven wijze. Indien geen wijze van betaling is voorgeschreven, geschiedt betaling door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van “Omgevingsvergunning 4 landhuizen Zandweg/Zanddijk”.

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

S

S

S

ARTIKEL 14. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 14.1 De considerans ("OVERWEGENDE DAT") en de in Artikel 14.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- (de tekst van) de Artikelen.
 - (de tekst van) de considerans.
 - (de tekst van) de Bijlagen.
- 14.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:
- Bijlage 1. Aanduiding Bouwplan**
Bijlage 2. Kaart ter aanduiding van het Exploitatiegebied
Bijlage 3. Planning
- 14.3 Indien enige – in Artikel 14.2 genoemde – Bijlage in het (Omgevings-)vergunningentraject wordt aangepast, of enige bijlage zal worden toegevoegd, zal de aangepaste Bijlage de betreffende (oude) Bijlage vervangen, respectievelijk als Bijlage worden toegevoegd en integraal onderdeel van deze Overeenkomst gaan uitmaken.

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



de gemeente Reimerswaal

Voor deze:



Op: 28-8-2025

Te: Kewinigen



S&S Investments B.V.

Voor deze:



Op: 18-8-25

Te: 's Gravenspolder.



S&S Investments B.V.

Voor deze:



Op:

Te:



S&S Investments B.V.

Voor deze:



Op: 11-08-2025

Te: Kewinigen

Paraaf gemeente

Paraaf ontwikkelaar _____



Bijlage 1 – Aanduiding Bouwplan



Paraaf gemeente

S

Paraaf ontwikkelaar _____

S

S

Bijlage 2 – Kaart ter aanduiding van het exploitatiegebied



Paraaf gemeent

Paraaf ontwikkelaar _____

S

S

S

Bijlage 3 – Planning

Deze indicatieve planning houdt geen rekening met eventuele zienswijzen of beroep.

Fase	Periode
Besluit college	Eind juni
Tekenen AOK	Begin juli
Publicatie ontwerp omgevingsvergunning (6 weken)	Medio juli
Buffer van 2 weken voor poststukken	Eind augustus
Publicatie definitieve omgevingsvergunning (6 weken)	Begin september
Buffer van 2 weken voor poststukken	Medio oktober
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Eind oktober

Paraaf gemeente _____

Paraaf ontwikkelaar _____

s

s

s

s

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

S Art. 5.2 lid 2

De informatie uit documenten betreft tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen