

# ANTERIEURE OVEREENKOMST

Gemeente West Betuwe  
en  
de heer R.J.A. van Denderen en  
mevrouw A.L. van Denderen - Smit

Zaaknummer: 7348

PROJECT: particuliere zorginstelling /-villa,  
Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.

Datum: 9 december 2020

Paraaf namens de gemeente,



Parafen initiatiefnemers,



**Anterieure overeenkomst project particuliere zorginstelling /-villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.  
Zaaknummer 7348**

**De ondergetekenden:**

1. **de gemeente West Betuwe**, gevestigd op het adres Kuipershof 2 te Geldermalsen (4191 KH), rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van het Mandaatbesluit gemeente West Betuwe van 15 januari 2019 door de heer H. Groen, teamleider gemeente West Betuwe, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe, genomen op 29 september 2020,

hierna te noemen **'de gemeente'**;

2. **de heer R.J.A. van Denderen**, geboortedatum: 5 augustus 1967, geboorteplaats: Zeist, paspoortnummer: NV106L185, datum afgifte paspoort: 1 december 2016;
3. **mevrouw A.L. van Denderen - Smit**, geboortedatum: 22 april 1970, geboorteplaats: Beverwijk, paspoortnummer: NXD24P8F5, datum afgifte paspoort: 4 september 2014;  
beiden woonachtig op het adres Spijkse Kweldijk 41, te Spijk (4212 CZ), gemeente West Betuwe, hierna te noemen:

**'de initiatiefnemers'**,

de gemeente en de initiatiefnemers, hierna tezamen te noemen: **'partijen'**,

**Overwegende dat:**

- a) de initiatiefnemers het perceel, kadastraal bekend gemeente Vuren, sectie O, nummer 559, groot circa 14.000 m<sup>2</sup> in eigendom hebben;
- b) de initiatiefnemers het voornemen hebben ter plaatse een particuliere zorginstelling /-villa voor senioren te realiseren;
- c) het project niet past in het geldende bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39a en 41" te Spijk;
- d) de initiatiefnemers hebben verzocht om herziening van dit bestemmingplan;
- e) de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het voornemen en bereid is hiervoor een planologische procedure te starten;
- f) de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- g) de gemeente de kosten die zij moet maken voor haar publiekrechtelijke taak, verplicht is te verhalen op de initiatiefnemers;
- h) de gemeente verplicht is op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om gelijktijdig met het vaststellen van de planologische maatregel, een exploitatieplan vast te stellen;
- i) in afwijking van artikel 6.12, lid 1, van de Wro bij het besluit tot het vaststellen van de planologische maatregel, kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst;
- j) partijen ten aanzien van het verplichte kostenverhaal overeenstemming hebben en dit in deze anterieure overeenkomst vastleggen;

komen overeen als volgt:

Paraf van de gemeente



Paraf van initiatiefnemers



**Anterieure overeenkomst project particuliere zorginstelling /-villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.  
Zaaknummer 7348**

**Artikel 1           doel:**

- 1.1 het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen aan de realisatie van het project zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, inclusief kostenverhaal;
- 1.2 in de overeenkomst worden afspraken gemaakt over:
- de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan;
  - ruimtelijke aspecten;
  - betaling van kosten;

**Artikel 2           het project:**

- 2.1 het project betreft realisatie van een particuliere zorginstelling / -villa voor senioren op het perceel met het adres Spijkse Kweldijk 39b en 41 te Spijk, zoals is weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatieschets (bijlage 1);

**Artikel 3           verplichtingen van de initiatiefnemers:**

- 3.1 de initiatiefnemers voeren voor eigen rekening en risico alle noodzakelijke onderzoeken uit voor de in deze overeenkomst bedoelde planologische maatregel;
- 3.2 de initiatiefnemers geven aan een gekwalificeerd stedenbouwkundig bureau opdracht voor het opstellen van een concept-bestemmingsplan (inclusief een goede ruimtelijke onderbouwing), waarin de in voorgaand lid genoemde onderzoeken worden getoetst en verwerkt;
- 3.3 de initiatiefnemers zijn geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die nodig zijn voor de realisatie van hun bouwplan.

**Artikel 4.         verplichtingen van de gemeente:**

- 4.1 de gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de planologische maatregel, die nodig is voor het project zoals omschreven in artikel 2.1, in procedure te brengen;
- 4.2 de gemeente verplicht zich ten opzichte van de initiatiefnemers, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de procedure voortvarend te behandelen, een en ander voor zover dwingendrechtelijke bepalingen van het publiekrecht zich daartegen niet verzetten.

**Artikel 5.         kostenverhaal en exploitatiebijdrage:**

- 5.1 de initiatiefnemers zijn in verband met het verhaal van de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten in relatie tot het bouwplan van de initiatiefnemers, een exploitatiebijdrage van € 8.000,-- (achtduizend euro) verschuldigd aan de gemeente;
- 5.2 over dit bedrag wordt geen BTW geheven;
- 5.3 de initiatiefnemers betalen het bedrag, vermeld in lid 5.1 van dit artikel, binnen dertig (30) dagen na ondertekening van deze overeenkomst; de gemeente stuurt hiervoor een factuur;

Daarvoor namens de gemeente



Daarvoor initiatiefnemers



**Anterieure overeenkomst project particuliere zorginstelling /-villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.  
Zaaknummer 7348**

- 5.4 het ontwerpbestemmingsplan wordt pas ter inzage gelegd als de verschuldigde kosten als bedoeld in lid 5.1 van dit artikel, zijn voldaan;
- 5.5 in het in lid 5.1 vermelde bedrag zijn alleen de leges voor de planologische procedure opgenomen; leges voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning(en) en eventueel leges voor andere gemeentelijke prestaties, blijven verschuldigd;
- 5.6 het in lid 5.1 genoemde bedrag is exclusief de kosten van door de gemeente in te schakelen externe deskundigheid, zoals de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR), voor zover die rechtstreeks verband houden met de beoordeling van de benodigde planologische milieutechnische onderzoeksrapporten;

**Artikel 6 planschade:**

- 6.1 naast de in artikel 5.1 genoemde exploitatiebijdrage, vergoeden de initiatiefnemers aan de gemeente het totale bedrag aan tegemoetkomingen in schade, inclusief wettelijke rente, die op grond van artikel 6.1 van de Wro onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt;
- 6.2 de externe advieskosten voor het instellen van een onafhankelijke schadecommissie ter beoordeling van de ingekomen schadeverzoeken, zijn onderdeel van het aan de gemeente te compenseren bedrag;
- 6.3 een aanvraag om tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 Wro wordt door de gemeente behandeld conform het bepaalde in artikel 6.1 Wro, afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), alsmede 'de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade 2008'; de gemeente zal de initiatiefnemers schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade die voortvloeit uit de planologische maatregel; de gemeente merkt de initiatiefnemers aan als belanghebbenden bij het besluit op en de behandeling en de beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade conform het bepaalde in artikel 6.4 a Wro;
- 6.4 de gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade dat voortvloeit uit de in artikel 2.1 bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijke aan de initiatiefnemers meedelen; gelijktijdig deelt de gemeente mede welke kosten zijn gemaakt door de ingestelde onafhankelijke schadecommissie; de initiatiefnemers verplichten zich om binnen dertig (30) dagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de gemeente het volledige bedrag over te maken; de gemeente stuurt hiervoor een factuur aan de initiatiefnemers;

**Artikel 7 overdraagbaarheid:**

- 7.1 de initiatiefnemers mogen niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en/of eventuele andere met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk overdragen, verpanden of anderszins bezwaren;
- 7.2 de gemeente is bevoegd om aan een verleende toestemming voorwaarden te verbinden die de gemeente nodig vindt voor de juiste nakomen van de over te dragen verplichtingen; de gemeente weigert hiervoor alleen toestemming als er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst na overdracht niet of niet volledig wordt nageleefd;

**Artikel 8. toerekenbare tekortkoming (wanprestatie):**

  
Dagafnemens de gemeente

  
Dagafnemens initiatiefnemers

**Anterieure overeenkomst project particuliere zorginstelling /-villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.  
Zaaknummer 7348**

- 8.1** als de initiatiefnemers, nadat deze door de gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, zijn de initiatiefnemers, onverlet de rechtsmiddelen die de gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 1.000,-- (duizend euro) voor iedere niet-nakoming en voor iedere week of gedeelte van een week dat de niet-nakoming voortduurt;
- 8.2** de initiatiefnemers zijn deze boete, volgens lid 8.1, altijd verschuldigd bij het niet nakomen van de afspraken of door verloop van de bepaalde termijn; daarbij is het niet nodig dat de gemeente enige ingebrekestelling stelt; dit onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de initiatiefnemers om tegelijk nakoming van de boete en van de betreffende verbintenis te verlangen;

**Artikel 9 Wro-verplichtingen:**

- 9.1** ingevolge artikel 6.24 Wro moet de gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst hiervan kennis geven in een van gemeentewege te selecteren dag-, nieuws- of huis-aan-huis blad;
- 9.2** ingevolge artikel 6.2.12 Bro moet de gemeente een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst ter inzage leggen; partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in bijlage 3, ter inzage zal worden gelegd;

**Artikel 10 einde van de overeenkomst:**

- 10.1** deze overeenkomst duurt voort tot het project volledig is gerealiseerd en aan alle verplichtingen in deze overeenkomst is voldaan;
- 10.2** de gemeente is bevoegd deze overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:
- indien de initiatiefnemers in staat van faillissement worden verklaard;
  - indien de initiatiefnemers surseance van betaling aanvragen of gerechtelijke schuldsanering van de initiatiefnemers is aangevraagd;
  - in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
  - indien de initiatiefnemers een onderhands akkoord voorbereiden met hun crediteuren;
- 10.3** deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbinden voorwaarden:
- het bestemmingsplan als bedoeld in deze overeenkomst op dermate ernstige bezwaren stuit, dat dit daardoor niet onherroepelijk kan worden;
  - de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere/en/of andere overheden te verkrijgen;
  - wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Daraaf komende de gemeente



Daraaf komende de initiatiefnemers



**Anterieure overeenkomst project particuliere zorginstelling /-villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.  
Zaaknummer 7348**

- 10.4** bij het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarden zal deze overeenkomst zijn ontbonden, waarbij beide partijen jegens elkaar niet gehouden zijn tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming verband houdende met het ontbinden van deze overeenkomst;

**Artikel 11 publiekrechtelijke verantwoordelijkheid:**

- 11.1** de gemeente houdt bij het nakomen van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, rechten en plichten; dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn indien het handelen naar deze verantwoordelijk eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts-) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project;
- 11.2** gelet op het bepaalde in artikel 11.1 kan de gemeente niet aansprakelijkheid worden gesteld voor schade die voortvloeit uit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente; de gemeente is nimmer aansprakelijk indien door ingrijpen van hogere overheden of rechterlijke instanties de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd (tenzij zulks een gevolg zou zijn van toerekenbaar tekortschieten door de gemeente); partijen treden in overleg over een oplossing met inachtneming van ieders belangen;

**Artikel 12 geschillen en rechtskeuze:**

- 12.1** alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank, tenzij partijen alsnog een andere vorm van geschillenbeslechting zullen overeenkomen;
- 12.2** er is sprake van een geschil als een partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partij;
- 12.3** op onderhavige overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing;

**Artikel 13 slotbepalingen:**

- 13.1** waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald;
- 13.2** bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de bijlagen of nadere uitwerking in documenten en deze overeenkomst, geeft hetgeen is vermeld in deze overeenkomst, de doorslag, daarna wat er in de bijlagen staat en daarna in de uitwerking, tenzij schriftelijk is vastgelegd dat van deze overeenkomst wordt afgeweken;
- 13.3** partijen verklaren dat zij voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie hebben ontvangen dat de ze weten wat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst zijn;
- 13.4** alle ondertekende/geparafeerde pagina's en bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst;

**Artikel 14 bijlagen:**

Paraf van de gemeente



Paraf van initiatiefnemers



**Anterieure overeenkomst project particuliere zorginstelling /-villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk.  
Zaaknummer 7348**

de navolgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Alle bijlagen zijn als zodanig door beide partijen door middel van parafering gewaarmerkt:

1. situatieschets van het plangebied tevens exploitatiegebied;
2. besluit van het college over het principeverzoek van 29 september 2020, nr. 5.
3. zakelijke beschrijving van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen, ondertekend en geparafeerd in tweevoud:

Geldermalsen, .....2020  
Spijk, <sup>11-12-2020</sup>.....2020


namens de gemeente,

de initiatiefnemers,

bka  
  
de heer H. Groen

  
de heer R.A. van Denderen

mevrouw A.L. van Denderen - Smit



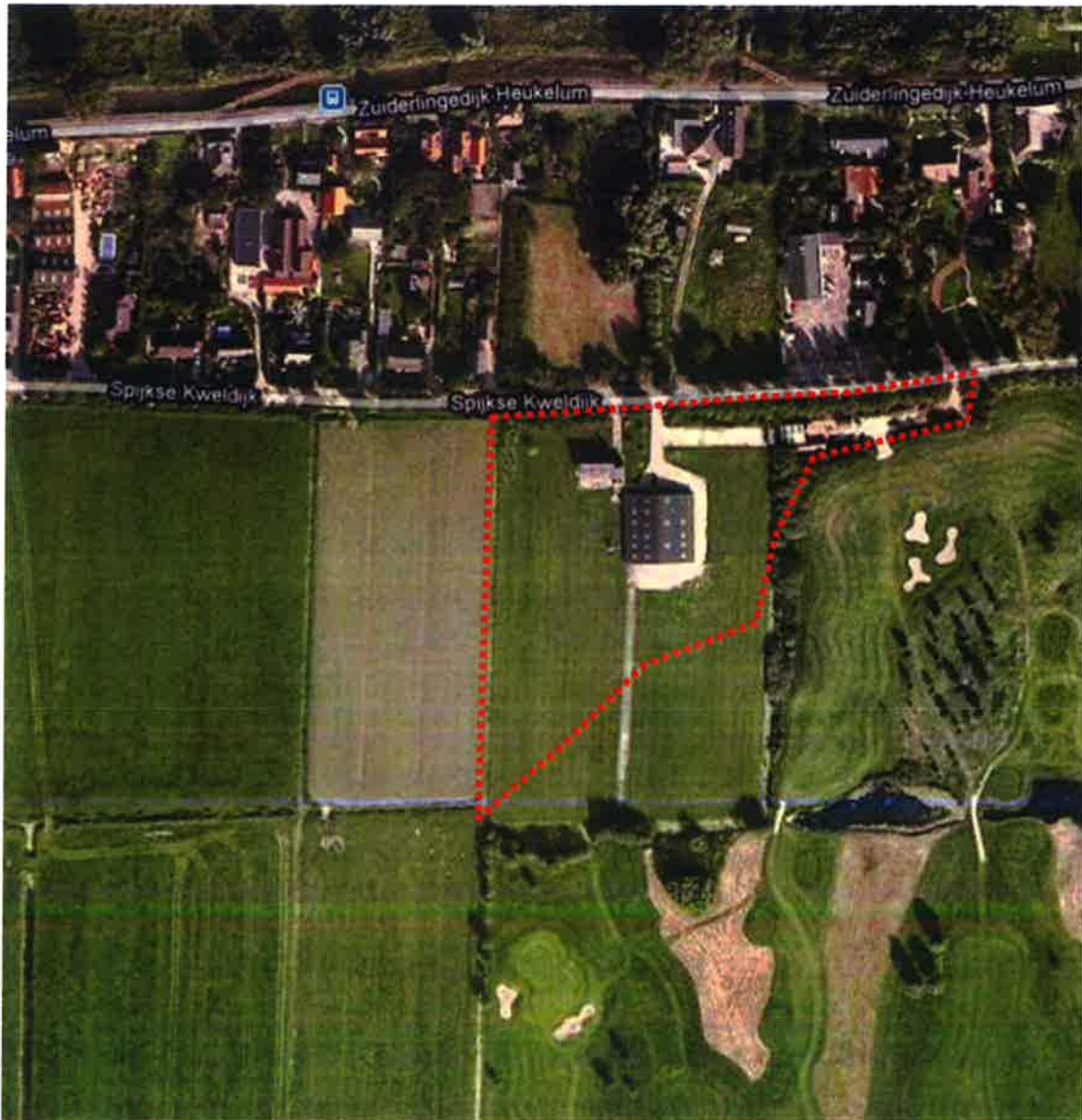



**Bijlage 1**, behorend bij de anterieure overeenkomst t.b.v. het bestemmingsplan voor het realiseren van een particuliere zorginstelling / -villa op het adres Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk. (gemeente West Betuwe)

Paraaf namens de gemeente:



Parafen initiatiefnemers,



Ligging plangebied aan de rand van het dorp Spijk (maps.google.com)



Bijlage 2, behorend bij de anterieure overeenkomst t.b.v. van het bestemmingsplan voor het realiseren van een particuliere zorginstelling /-villa op het adres Spijke Kweldijk 39b - 41 te Spijk. (gemeente West Betuwe)

Paraaf namens de gemeente,



Uittreksel uit de:

Parafen initiatiefnemers



GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

## Besluitenlijst collegevergadering gemeente West Betuwe

Jaargang 2020: nummer 36, 29 september 2020

### Aanwezig

burgemeester Servaas Stoop, gemeentesecretaris Karen Coesmans, wethouders Ton van Maanen, Ed Goossens, Govert van Bezooijen, Rutger van Stappershoef, Sietske Klein - de Jong en Annet IJff

### 5. Principetoestemming particuliere zorginstelling / -villa

**Sietske Klein - de Jong, zaak: 7348**

1. In principe medewerking te verlenen aan een initiatief voor het realiseren van een particuliere woonzorginstelling/-villa voor twaalf woonzorgkamers op het perceel met het adres Spijke Kweldijk 39b en 41 te Spijk.
2. De volgende voorwaarden te koppelen aan deze principemedewerking:
  - a. de woonzorginstelling betreft slechts één adres met (afhankelijke) kamers voor ouderen. Er mag geen sprake zijn van solitaire woningen in een woongebouw.
  - b. De woonzorginstelling moet voldoen aan "Module 4 uit het Handboek Woonkeur 2015".
  - c. de initiatiefnemers van de woonzorginstelling dienen zich als toekomstige zorgaanbieders aan te sluiten bij de Geschillencommissie Zorg op basis van de Wet kwaliteit, klachten en geschillen zorg (Wkkgz).
3. Gebruik te maken van een bestemmingsplanprocedure (en hiervoor een uitgewerkt en als voldoende beoordeeld ontwerpplan ter inzage te leggen).

**Bijlage 3, behorend bij de anterieure overeenkomst t.b.v. het bestemmingsplan voor het realiseren van een particuliere zorginstelling / -villa op het adres Spijkse Kweldijk 39b - 41 te Spijk. (gemeente West Betuwe)**

Paraaf namens de gemeente,



Parafen initiatiefnemers,



**BEKENDMAKING zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst**

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening in het kader van het bestemmingsplan “Zorginstelling / -villa, Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk”.

De gemeente West Betuwe heeft op 9 december 2020 ingevolge artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), een anterieure overeenkomst gesloten voor het wijzigen van de bestemming “wonen” in het geldende bestemmingsplan “Spijkse Kweldijk 39b - 41” naar de bestemming “maatschappelijk” ten behoeve van het ter plaatse realiseren / vestigen van een particuliere zorginstelling / -villa voor senioren.

**Partijen:**

1. Dhr. H. Groen, teamleider gemeente West Betuwe, namens de gemeente West Betuwe, hierna te noemen “gemeente”;
2. De initiatiefnemers van het project, hierna te noemen “initiatiefnemers”.

**Locatie:**

Het plangebied betreft het woonperceel aan de Spijkse Kweldijk 39b - 41 te Spijk.

**Projectinhoud:**

De ontwikkeling betreft het wijzigen van de woonbestemming in een maatschappelijke bestemming ten behoeve van het realiseren van een particuliere zorginstelling / villa met twaalf afhankelijke kamers en een gezamenlijke woonkamer en keuken.

**Hoofdpijnen van de overeenkomst:**

- de gemeente verleent haar medewerking aan het plan van de initiatiefnemers en heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van de planologische bestemmingsplanprocedure;
- de kosten die verbonden zijn aan de ontwikkeling, zijn voor rekening van de initiatiefnemers;
- de planologische kosten en eventuele planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.