Kostenverhaalsovereenkomst
(ex artikel 13.13 Omgevingswet)

inzake de herontwikkeling van de locatie plaatselijk bekend het Nevelveld 2, 4 en 4a te Bemmel

Status: Definitief
Datum: 27 november 2025
Team: Projectrealisatie
Registratienummer: PR/GR/2025-11
Zaaknummer: 1462539

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, **gemeente Lingewaard**, gevestigd aan de Kinkelenburglaan 6, 6681 BJ te Bemmel, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50986767, te dezen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet en het "Mandaatbesluit Lingewaard 2024", rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C. Lufting, teammanager team projectrealisatie, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 2 december 2025, met kenmerk 1461104, hierna te noemen: "**de gemeente**"

en

2. De heer **M.R. van Gellecum**, wonende aan het Nevelveld 2, 6681 KL te Bemmel, geboren op 15 april 1971

en

3. De heer **M.H.M. van Gellecum**, wonende aan het Nevelveld 4a, 6681 KL te Bemmel, geboren op 23 juli 1967

ondergetekenden sub 2 en sub 3 hierna gezamenlijk te noemen: "**initiatiefnemers**",

de gemeente en initiatiefnemers hierna gezamenlijk te noemen: "**partijen**",

overwegende dat:

a. initiatiefnemers bij de gemeente een plan hebben ingediend voor de sloop van de bedrijfsbebouwing aan het Nevelveld 4 te Bemmel, kadastraal bekend gemeente Ressen, sectie C, nummer 58, en de realisering van twee nieuwe vrijstaande woningen op de locatie, met daarbij een kleinschalige camperplaats (maximaal 25 plaatsen);
b. het plan tevens behelst de omzetting van de bedrijfswoningen aan het Nevelveld 2 en 4a te Bemmel, kadastraal bekend gemeente Ressen, sectie C, nummers 56, 57 en 59, naar burgerwoningen;
c. initiatiefnemers degenen zullen zijn die de (planologische) activiteit(en) waar het voornoemde verzoek betrekking op heeft, gaan verrichten;
d. dit plan in strijd is met het op 1 januari 2024 in werking getreden omgevingsplan gemeente Lingewaard, bestaande uit:
   - *het bestemmingsplan "Park Lingezegen", zoals vastgesteld op 15 december 2011;*
   - *het bestemmingsplan "Tweede herziening Park Lingezegen", zoals vastgesteld op 11 mei 2023;*
e. uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende beletselen;
f. initiatiefnemers de gemeente verzocht hebben om medewerking aan dit plan te verlenen door middel van een wijziging van het omgevingsplan;
g. de gemeente - omdat er sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwactiviteit of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toebedeelde functie - haar kosten wil verhalen;

h. de gemeente in het kader van het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling, in de onderhavige zogenaamde anterieure overeenkomst afspraken wil maken over het kostenverhaal, de overige financiële bijdragen aan de gemeente en de beoogde bebouwing;

verklaren overeengekomen te zijn als volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de planuitvoering plaatsvindt, één en ander voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan.
2. Initiatiefnemers verplichten zich tot het betalen van bijdragen in de kosten op grond van de afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet.

Artikel 2 Planologische medewerking

De gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, de door initiatiefnemers gevraagde wijziging van het omgevingsplan verder in procedure te brengen, mits aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door initiatiefnemers is voldaan.

Artikel 3 Voor risico initiatiefnemers

De behandeling van de aanvraag voor de wijziging van het omgevingsplan geschiedt geheel voor rekening en risico van initiatiefnemers en initiatiefnemers zijn ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie.

Artikel 4 Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. Initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat de gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving en dat zij hierdoor verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Indien dit aan de orde is, zal er aan de zijde van de gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 5 Exploitatiegebied, omgevingsplan, onderzoeken, plan, omgevingsvergunning

1. Exploitatiegebied
   Het gebied zoals nader met een paarse streeparcering is weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening met nummer BUI\2-2-6-4\26-11-2025, d.d. 26-11-2025, welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht.
2. Omgevingsplan
   Voor het exploitatie-gebied is thans het op 1 januari 2024 in werking getreden omgevingsplan gemeente Lingewaard van kracht, bestaande uit:
   - *het bestemmingsplan "Park Lingezegen", zoals vastgesteld op 15 december 2011;*
   - *het bestemmingsplan "Tweede herziening Park Lingezegen", zoals vastgesteld op 11 mei 2023.*

   Dit omgevingsplan staat de beoogde activiteiten, waaronder de sloop van de bedrijfsbebouwing aan het Nevelveld 4 te Bemmel, de realisering van twee nieuwe vrijstaande woningen op de locatie en de aanleg van een kleinschalige camperplaats (maximaal 25 plaatsen), niet toe. Voor het verlenen

van medewerking aan de wijziging van het omgevingsplan heeft initiatiefnemer een TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k, Het Nevelveld 2, 4 en 4a, Bemmel, door VDW Ruimtelijk Advies op laten stellen, welke als **bijlage 2** bij deze overeenkomst behoort en welke initiatiefnemers digitaal ontvangen hebben. De gemeente zal er zorg voor dragen dat de benodigde procedurestappen worden gevolgd. De gemeente draagt tevens zorg voor de toetsing van alle in te dienen gegevens, waaronder onderzoeken, tekeningen en plannen.

3. Onderzoeken
   Alle benodigde onderzoeken welke direct of indirect noodzakelijk zijn voor de planologische procedure, zullen door en voor rekening van initiatiefnemers worden opgesteld en ter toetsing aan de gemeente worden voorgelegd.
4. Plan
   Op het perceel kadastraal bekend gemeente Ressen, sectie C, nummer 58, plaatselijk bekend het Nevelveld 4 te Bemmel, zal de bedrijfsbebouwing gesloopt worden en zullen er twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd gaan worden. Daarnaast wordt er een kleinschalige camperplaats (maximaal 25 plaatsen) gerealiseerd op de locatie en worden de bedrijfswoningen aan het Nevelveld 2 en 4a te Bemmel, kadastraal bekend gemeente Ressen, sectie C, nummers 56, 57 en 59, omgezet naar burgerwoningen.
5. Vergunningen
   Initiatiefnemers zullen er zorg voor dragen dat alle vergunningen en toestemmingen worden aangevraagd die voor de sloop, de bouw en de realisering van de camperplaats noodzakelijk zijn. De gemeente zal zich er voor inspannen dat het daartoe bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan tijdig tot vergunningverlening overgaat.
6. Hemelwaterafvoer
   Initiatiefnemers zijn verplicht om hemelwater op eigen terrein te verwerken.

Artikel 6 Financiële bepalingen

1. Partijen komen in het kader van deze overeenkomst en op grond van de afdelingen 13.6 en 13.7 Omgevingswet de navolgende financiële afspraken overeen.
2. Initiatiefnemers zijn aan de gemeente een financiële bijdrage verschuldigd ter grootte van in totaal € 23.870,00 (*zegge: drieëntwintigduizend achthonderdzeventig euro*), bestaande uit:
   - een bijdrage aan de gemeentelijke interne kosten voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het plan, ter grootte van € 15.000,00 (*zegge: vijftienduizend euro*);
   - een bijdrage voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ter grootte van twee woningen x € 1.635,00 = € 3.270,00 (*zegge: drieduizend tweehonderdzeventig euro*).
   - een bijdrage aan het Landschapsfonds ter grootte van € 5.600,00 (*zegge: vijfduizend zeshonderd euro*).
3. De financiële bijdrage dient door initiatiefnemers voldaan te zijn voordat het omgevingsplan gewijzigd wordt en vóór wederzijdse ondertekening van de onderhavige overeenkomst. Initiatiefnemers ontvangen hiervoor een factuur.
4. De bijdrage aan de gemeentelijke interne kosten van € 15.000,00 (*zegge: vijftienduizend euro*) wordt nog vermeerderd met omzetbelasting, de bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het Landschapsfonds zijn niet belast met omzetbelasting.
5. Indien de thans aanwezige kabels en (riool)leidingen in verband met de uitvoering van het bouwplan moeten worden aangepast of in zijn geheel nieuw moeten worden aangelegd, zullen de kosten welke met zo'n aanpassing of het aanleggen gepaard gaan, voor rekening van initiatiefnemers komen. Deze kosten zullen ook bij initiatiefnemers in rekening worden gebracht als deze door een nutsbedrijf bij de gemeente in rekening worden gebracht. Initiatiefnemers zijn gehouden om genoemde kosten op eerste vordering van de gemeente aan haar te voldoen.
6. Indien het bestaande openbaar gebied in verband met de uitvoering van het plan moet worden aangepast of in zijn geheel nieuw moet worden aangelegd, komen de kosten die hiermee verband

houden voor rekening van initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn gehouden om genoemde kosten op eerste vordering van de gemeente aan haar te voldoen.

7. Indien de gemeente in het kader van de tegen het plan van initiatiefnemers gerezen bezwaren de ondersteuning behoeft van externe adviseurs, zal de gemeente hierover met initiatiefnemers in overleg treden. In onderling overleg zullen partijen bepalen wie de opdrachtgever wordt. Indien de gemeente opdrachtgever wordt, zullen initiatiefnemers de kosten aan de gemeente vergoeden, één en ander op basis van de desbetreffende declaraties van die adviseurs.
8. Betaling van de in dit artikel vermelde bedragen vindt plaats door overmaking op bankrekening NL64BNGH0285091999 bij NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten name van de gemeente Lingewaard, onder vermelding van “financiële bijdrage project het Nevelveld 2, 4 en 4a te Bemmel”.

Artikel 7 Landschappelijke inpassing

1. Initiatiefnemers verplichten zich om de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 2 bij de regels van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k, Het Nevelveld 2, 4 en 4a, Bemmel, opgenomen landschappelijke inpassingsplan binnen één jaar na gereedmelding van een nieuwe woning aan te leggen en de landschappelijke inpassing vervolgens te beheren en in stand te houden.
2. Een terreininrichtingsplan bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aan te tonen dat aan de uitgangspunten van het landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan.
3. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de vereiste landschappelijke inpassing indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
   - uit een door het bevoegd gezag goed te keuren (terrein)inrichtingsplan blijkt dat het landschappelijke inpassingsplan voor wat betreft omvang en kwaliteit tenminste gelijkwaardig is aan het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 2 bij de regels van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k, Het Nevelveld 2, 4 en 4a, Bemmel, of een verleende vergunning, is gevoegd.

Artikel 8 Ontsluiting nieuwe woningen

Initiatiefnemers verplichten zich om de ontsluiting van de nieuwe woningen, welke niet direct aan een openbare weg komen te liggen, privaatrechtelijk correct te regelen met de eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) van het naburige erf. Bijvoorbeeld door juiste kadastrale splitsing, mandeligheid van de ontsluitingsweg of de vestiging van een recht van overpad.

Artikel 9 Kettingbeding

1. Initiatiefnemers zijn verplicht de in de artikelen 7 en 8 opgenomen verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n), alsmede bij het in gebruik geven van de gronden en/of opstallen, aan de huurder(s) of gebruiker(s), op te leggen. Initiatiefnemers zullen daartoe de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen in de op te stellen overeenkomst en notariële akte woordelijk laten opnemen, op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (*zegge: vijfentwintigduizend euro*) ten behoeve van de gemeente. De gemeente houdt daarnaast ook de bevoegdheid om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel bepaald, zal van een nieuwe eigenaar, zakelijk gerechtigde of gebruiker worden bedongen, in de vorm van een derdenbeding ten behoeve van de gemeente, die dit bij deze aanvaardt, dat die de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.

Artikel 10 Boetebeding

1. In geval initiatiefnemers de uit de artikelen 7, 8 en 9 voortvloeiende verplichtingen niet nakomen, zijn zij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 250,00 (*zegge: tweehonderdvijftig euro*) voor

iedere dag waarin zij, na behoorlijke ingebrekestelling, in gebreke blijven, tot een maximumbedrag van € 25.000,00 (*zegge: vijfentwintigduizend euro*).
2. Deze boete is dadelijk opeisbaar na ommekomst van de in de ingebrekestelling vermelde termijn.
3. Indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van een onherroepelijke niet-nakoming, zijn initiatiefnemers een eenmalige boete verschuldigd van € 25.000,00 (*zegge: vijfentwintigduizend euro*).
4. Dit artikel maakt tevens onderdeel uit van het in artikel 9 bedoelde kettingbeding, in die zin, dat bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht, het in dit artikel beschreven boetebeding gaat gelden ten opzichte van de nieuwe eigenaar(s) of zakelijk gerechtigde(n) en bij het in gebruik geven van de gronden en/of opstallen, ten opzichte van de huurder(s) of gebruiker(s).

Artikel 11 Nadeelcompensatie

Tussen de gemeente en initiatiefnemers is een schadevergoedingsovereenkomst gesloten op grond van artikel 13.3c Omgevingswet, welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht. Initiatiefnemers hebben zich verbonden om aan de gemeente het totale bedrag aan schadevergoeding te compenseren dat onherroepelijk bij daartoe strekkende besluiten zal worden toegekend en welke voortvloeit uit het door initiatiefnemers ingediende verzoek. Daarnaast vergoeden initiatiefnemers alle met deze schadevergoeding samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 12 Bouwverkeer en bouwactiviteiten

1. Partijen zullen, alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt gestart en indien de gemeente dit redelijkerwijs noodzakelijk acht, afspraken maken met betrekking tot de regeling van het bouwverkeer. De kosten van regeling van het bouwverkeer zijn voor rekening van initiatiefnemers.
2. De gemeente zal, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, haar medewerking verlenen aan de zo nodig te nemen verkeersmaatregelen. Initiatiefnemers zullen hiertoe tijdig een verzoek doen.
3. De toegankelijkheid voor de aanwonenden rondom het exploitatiegebied dient gewaarborgd te blijven en zij dienen zo min mogelijk hinder te ondervinden van de bouwactiviteiten.

Artikel 13 Overdracht van rechten

Het is initiatiefnemers zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 14 Geschillen

1. Partijen verplichten zich om indien er geschillen omtrent de uitleg van bepalingen van deze overeenkomst ontstaan, dan wel geschillen over de uitvoering van deze overeenkomst ontstaan, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen in verband met of voortvloeiende uit deze overeenkomst, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan de rechtbank Gelderland.

Artikel 15 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Initiatiefnemers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van al hun (gezamenlijke of afzonderlijke) verplichtingen zoals neergelegd in, of voortvloeiende uit deze overeenkomst. Dat wil zeggen dat de gemeente van iedere initiatiefnemer afzonderlijk nakoming kan verlangen van de verplichtingen. Het staat gemeente vrij om initiatiefnemers afzonderlijk aansprakelijk te stellen bij niet-nakoming van iedere verplichting uit deze overeenkomst.

Artikel 16 Nietige en vernietigde bepalingen

Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen volledig van kracht blijven en zullen initiatiefnemers en de gemeente in overleg treden om nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige c.q. vernietigde bepalingen in acht worden genomen.

Artikel 17 Verplichte kennisgeving overeenkomst

1. Initiatiefnemers zijn ermee bekend dat het college van burgemeester en wethouders deze overeenkomst op grond van artikel 16.138 Omgevingswet voor eenieder ter inzage moet leggen. Binnen twee weken na wederzijdse ondertekening door partijen zal van deze terinzagelegging kennisgegeven worden op de in artikel 12 Bekendmakingswet bepaalde wijze.
2. Initiatiefnemers zijn ermee bekend dat eenieder een verzoek op grond van de Wet open overheid kan indienen om een afschrift van deze overeenkomst te krijgen. Indien dit zich voordoet, zal de gemeente initiatiefnemers hierover informeren.

Artikel 18 Einde en ontbinding overeenkomst

1. Deze overeenkomst eindigt op het moment dat het plan gereedgekomen is en de exploitatie is afgesloten en na het verstrijken van de termijn als bedoeld in artikel 4:131 lid 1 Algemene wet bestuursrecht en er daarnaast geen lopende aanvragen voor schadevergoeding bij de gemeente in behandeling zijn.
2. De overeenkomst kan in ieder geval door de gemeente worden ontbonden, indien:
   a) één van de initiatiefnemers surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
   b) door de gemeenteraad geen besluit tot vaststelling van de voorliggende omgevingsplanwijziging wordt genomen;
   c) de voor het plan benodigde vergunningen niet kunnen worden afgegeven c.q. van de vergunningen geen gebruik kan worden gemaakt.
3. Aan een ontbinding zullen initiatiefnemers geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend van de krachtens artikel 6 betaalde bijdrage aan de gemeentelijke interne kosten.
4. In geval de gemeenteraad geen besluit tot vaststelling van de voorliggende omgevingsplanwijziging als bedoeld in lid 2 onder b neemt, zullen de bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en het Landschapsfonds wel door de gemeente gerestitueerd worden aan initiatiefnemers.

Artikel 19 Slotbepalingen

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.
2. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming.
3. Initiatiefnemers verklaren van alle bijlagen een digitaal afschrift te hebben ontvangen en hebben ter bevestiging een paraaf gezet bij elke afzonderlijk ontvangen bijlage.
   Bijlage 1: Situatietekening exploitatiegebied met nummer BUI\2-2-6-4\26-11-2025, d.d. 26-11-2025;
   Bijlage 2: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k, Het Nevelveld 2, 4 en 4a, Bemmel, van VDW Ruimtelijk Advies;
   Bijlage 3: Schadevergoedingsovereenkomst;
4. Voor zover de inhoud van de bijlagen in strijd is met het bepaalde in deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend,

te Bemmel, d.d. … … … … 2025

Gemeente Lingewaard,

_____

Mevrouw C. Lufting,
teammanager team projectrealisatie

te Bemmel, d.d. … … … … 2025

Initiatiefnemers,

_____

De heer M.R. van Gellecum

_____

De heer M.H.M. van Gellecum