

OVEREENKOMST BESTEMMINGSPLAN

(ex artikel 6.24 lid 1 Wro)

De ondergetekenden:

De heer J.B.M. Joling en de heer W.H. Beunk, in hoedanigheid van initiatiefnemer van het projectgebied in deze overeenkomst genoemd "**initiatiefnemer**"

en

De gemeente Bronckhorst, Elderinkweg 2, 7255 KA Hengelo (Gld.), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.R.T. Neijenhuis, manager, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 22 juni 2015, in deze overeenkomst genoemd "**gemeente**"

De initiatiefnemer en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: "**partijen**", nemen het volgende in overweging:

Bij verzoek van 6 augustus 2012 verzoekt initiatiefnemer om planologische medewerking voor het realiseren van een caravanstalling op het perceel Klaverdijk 9/9a, kadastraal bekend: gemeente Zelhem, sectie AC, nummers 2140 en 2141 (hierna "**Project**" genoemd). Als verevening wordt een deel van de bestaande schuren gesloopt.

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplannen 'Buitengebied Zelhem 2011' en 'Correctieve herziening 2 Buitengebied Zelhem 2011' en heeft daarin de bestemming Wonen. Deze bestemming laat de realisatie van het project niet toe. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.

Het Project is globaal door de gemeente beoordeeld. Resultaat hiervan is dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast. De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project als er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het projectgebied en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.

Artikel 1 Financiële bepalingen

Het Project brengt kosten met zich mee. Alle kosten die direct of indirect aan het Project verbonden zijn, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

1.1 Leges

Aan het voorbereiden, het begeleiden en het voeren van procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro zijn kosten verbonden. Deze kosten zijn met toepassing van de Legesverordening Bronckhorst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

1.2 Planschade

- a) De gemeente zal initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- b) De gemeente zal initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Planschadeverordening Gemeente Bronckhorst, zoals deze op 8 oktober 2008 in werking is getreden.

- c) De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de gevraagde planologische maatregel zoals deze wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- d) Indien de gevraagde planologische maatregel in een daaropvolgend bestemmingsplan wordt opgenomen en diensgevolge schade optreedt als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, verbindt initiatiefnemer zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren.
- e) De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente de daarmee samenhangende externe advieskosten en eventuele proceskosten van de schade als bedoeld in artikel 1.2 onder c en d van deze overeenkomst te compenseren.
- f) De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente de daarmee samenhangende wettelijke rente van de schade als bedoeld in artikel 1.2 onder c en d van deze overeenkomst te compenseren.
- g) De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade, die voortvloeit uit de in artikel 1.2 onder c en d van deze overeenkomst bedoelde planologische maatregel, het bedrag als bedoeld in artikel 1.2 onder c t/m f schriftelijk aan de initiatiefnemer mededelen. De initiatiefnemer verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling, door storting op bankrekening NL81BNGH0285104497 ten name van de gemeente Bronckhorst onder vermelding van "planschadekosten project Buitengebied; Klaverdijk 9/9a Halle".

Artikel 2 Verevening

Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente, zonder enig voorbehoud, onvoorwaardelijk en onherroepelijk tot het uitvoeren van de hierna genoemde en in de bijlagen weergegeven verevening.

2.1 Sloop

De sloop van de gebouwen zoals aangegeven op de, als bijlage 1, bijgevoegde luchtfoto. Het slopen van de opstallen vindt plaats binnen een termijn van 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

2.2 Landschappelijke inpassing

De uitvoering van de landschapsmaatregelen, voortvloeiend uit het als bijlage 2 toegevoegde inrichtingsplan, wordt binnen een termijn van 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aangelegd en in stand gehouden.

Artikel 3 Inrichting

De inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut in het projectgebied, zal door of namens de initiatiefnemer plaatsvinden overeenkomstig de eisen van de gemeente.

Artikel 4 Eigendom

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt dient initiatiefnemer genoegzaam en op verzoek aan de gemeente aan te tonen over de eigendomsrechten van de projectlocatie te beschikken. De gemeenteraad zal het bestemmingsplan niet vaststellen wanneer, bij gebreke van eigendoms- rechten, de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is aangetoond.

Artikel 5 Procedure en aandachtspunten

5.1 De gemeente heeft een inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan Landelijk gebied Bronckhorst.

5.2 De gemeente behoudt echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over het bestemmingsplan. Dit houdt in, dat er van de kant van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het Project.

Artikel 6 Overdracht van rechten

Het is initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 7 Ontbinding en einde overeenkomst

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de volgende ontbindende voorwaarden:

7.2 Als een van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet.

7.3 Als de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen.

7.4 Deze overeenkomst eindigt als initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt of in surseance komt te verkeren, danwel in staat van faillissement komt te verkeren.

7.5 Een en ander laat onverlet hetgeen is geregeld met betrekking tot planschade in deze overeenkomst.

Artikel 8 Publicatie

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het project, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 9 Recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Hengelo (Gld.) op 15 februari 2017,

De gemeente: H.R.T. Neijenhuis

Hengelo (Gld.), d.d. 7-3-2017 (datum)..... (handtekening)

De initiatiefnemer: J.B.M. Joling

Halle, d.d. 22-2-2017 (datum)..... (handtekening)

De initiatiefnemer: W.H. Beunk

Halle, d.d. 22-2-2017 (datum)..... (handtekening)

Bijlage 1



Erfinpassingsplan Klaverdijk 9-9a in Halle

In het kader van functieverandering

Colofon

Erfinpassingsplan Klaverdijk 9-9a in Halle

In het kader van functieverandering

Uitgevoerd door:
Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: Rombou
Contactpersoon: dhr. S.Kondring

Projectnummer en versie: 667, versie 1.0		Status: definitief
Projectleider: Ing. P.Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P.Leemreise	Rapportdatum: 16-02-2016
Ligging projectgebied: Klaverdijk 9-9a in Halle		

Correspondentieadres:
Aladnaweg 18
7122 RR Aalten
info@natuurbankoverijssel.nl



@natuurbankOverijssel

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Het plangebied.....	3
2.1 Situering.....	3
2.2 Beschrijving van het plangebied.....	3
2.3 Voorgenomen activiteiten	5
3 Ruimtelijke analyse.....	6
3.1 Landschap	6
3.2 Het erf	6
3.3 Analyse	6
3.4 Conclusie.....	7
4 Uitgangspunten voor erfinpassing	7
4.1 Uitgangspunten	7
4.2 Verbeterpunten landschappelijke inpassing van het erf.....	8
5 Het ontwerp	8
5.1 Algemeen.....	8
6 Inrichting en beheer	9
6.1 Algemeen.....	9
6.2 Inrichtingsmaatregelen	9
6.3 Beheer	10

1. Inleiding

Er zijn concrete plannen voor functieverandering van een voormalig agrarisch erf aan de Klaverdijk 9-9a in Halle. Daarbij worden enkele leegstaande schuren gesloopt. Een schuur blijft behouden en zal worden benut t.b.v. caravanstalling. De voorgenomen functieverandering van het erf is overeenkomstig vastgesteld beleid van de gemeente Bronckhorst. Onderdeel van deze functieverandering is het opstellen van een erfinpassingsplan zodat de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast. In voorliggend rapport wordt een voorstel voor deze landschappelijke inpassing gepresenteerd.

2. Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd aan de Klaverdijk 9-9a in Halle. Het ligt in het buitengebied, iets ten noorden van het Wolversveen. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven met de cirkel.



Globale ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. Op het erf staan een oude woonboerderij, een vrij moderne woning, drie oude varkensstallen en een kapschuur. Het erf wordt bijna volledig omzoomd door opgaande beplanting. Aan de voorzijde van het erf ligt een fraaie siertuin met opgaande loofbomen en enkele fruitbomen. Aan de oostzijde van het erf ligt een acht meter brede jonge gemengde aanplant van berk, lijsterbes, zomereik, hazelaar, wilg, boswilg en els. Op onderstaande afbeelding wordt het erf meer in detail weergegeven.



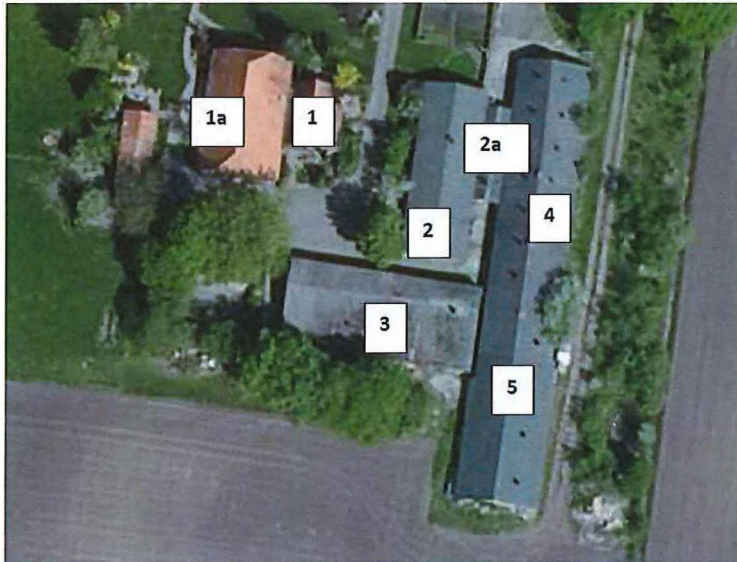
Detailopname van het plangebied.

Op onderstaande afbeeldingen wordt een impressie van het erf gegeven.



2.3 Voorgenomen activiteiten

De herontwikkeling van het erf bestaat uit het slopen van een varkensstal. Op onderstaande afbeelding een overzicht van de gebouwen op het erf.



1 =	bestaande woning met aanbouw rechts (inwoning)	
1a=	berging bij woning	72 m ²
2 =	lege schuur	270 m ²
2a =	Tussenbouw gebouw 2-4	60 m ²
3 =	oude loods	420 m ²
4+5*	berging/werkplaats	840 m ²

* achterste gedeelte is momenteel caravanstalling

Verbeelding van de wenselijke nieuwe situatie.



Huidige situatie (links) en nieuwe situatie (rechts).

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Landschap

Het plangebied ligt in het jonge ontginningslandschap van Halle-Wolversveen. Dit is een heideontginningslandschap, ontstaan na de grootschalige ontginning van het ooit bijzonder uitgestrekte natte- en droge heidegebied tussen Zieuwent-Halle-Zelhem en Ruurlo van eind 19^e-begin 20^e eeuw. Het jonge heideontginningslandschap kenmerkt zich door de lange rechte (verharde) wegen, rationele blokverkaveling, vrij open agrarisch cultuurlandschap met slechts her en der een bosje of houtsingel. Deze laatste zijn vooral aangelegd tijdens de ruilverkavelingen/herinrichtingen welke in de 2^e helft van de 20^e eeuw zijn uitgevoerd.

De boerderijen in het gebied liggen verspreid aan de ontginningswegen, met de boerderij aan de voorzijde en de bijgebouwen/stallen aan de achterzijde; meest haaks op de weg.

De ontginningswegen in het gebied zijn meest aangeplant met zomereiken laanbomen, maar er staan ook berken en elzen laanbomen.

3.2 Het erf

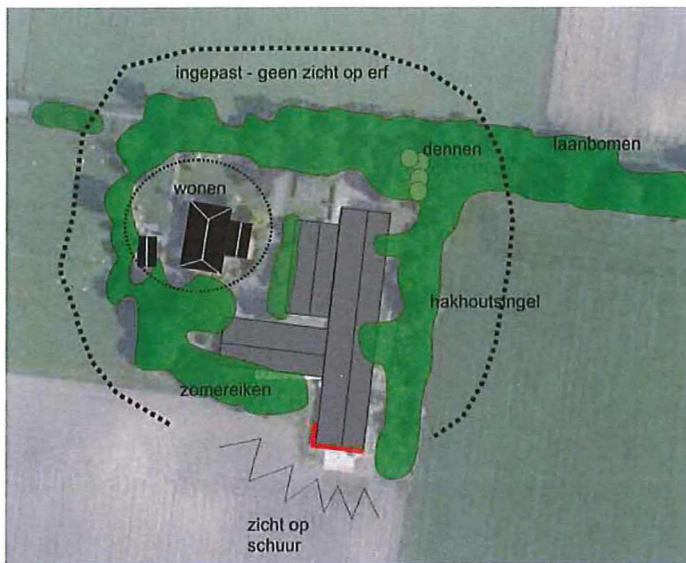
Het erf is vrijwel volledig ingepast in het landschap door middel van opgaande beplanting. Slechts de achterzijde van de oostelijke schuur wordt niet door beplanting omzoomd en is zichtbaar vanaf de Petersdijk, zuidelijk van het plangebied. Vanwege de grootschalige ontginning, ligt deze weg ruim 500m1 zuidelijk van het erf waardoor het zicht op de schuur beperkt is. Enkele jaren geleden is aan de oostzijde een gemengde loofhoutsingel aangelegd. De zuidzijde van het erf wordt bijna volledig begrensd door een rij zomereiken met een gemengde ondergroei. De voorzijde van het erf wordt omzoomd door een beuken scheerhaag. Langs de oostelijke oprit zijn recent enkele sparren aangeplant.



Aanzicht op het erf vanaf de Klaverdijk.

3.3 Analyse

Het huidige erf ligt fraai ingepast in het jonge heideontginningslandschap van Halle-Heide. Slechts de achterzijde van de oostelijke schuur is enigszins zichtbaar vanaf de Petersdijk. De erfbeplanting bestaat nagenoeg volledig uit inheems plantmateriaal en de beplantingsvormen zijn streekeigen. Langs de oprit naar de oostelijke schuur staan enkele dennen. Op onderstaande afbeelding wordt de ruimtelijke analyse visueel weergegeven.



Ruimtelijke analyse van het erf.

3.4 Conclusie

Het huidige erf is fraai ingepast en slechts met moeite zichtbaar vanaf de openbare weg. Het erf is traditioneel voor een jonge ontginningsboerderij en de erfbeplanting is grotendeels inheems. Op basis van de ruimtelijke analyse zijn er geen zwaar storende elementen aanwezig. De inpassing kan verbeterd worden door de uitheemse beplanting te verwijderen (dennen) en de achterzijde van de oostelijke schuur af te screenen met een struweelhaag.

4 Uitgangspunten voor erfinpassing

4.1 Uitgangspunten

Het erfinpassingsplan voor de nieuwe situatie wordt opgesteld aan de hand van ruimtelijk/cultuurhistorische-, landschappelijke-, en praktische uitgangspunten. De te handhaven schuur zal in de toekomst benut worden voor de stalling van caravans. Deze bereiken de stalling via een toegangsweg aan de oostzijde en de ingang aan de achter (zuid)zijde. De landschappelijke inpassing dient daarom afgestemd te worden. Bij het opstellen van het erfinpassingsplan is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

Zichtbaarheid in landschap:

- *Zichtbaarheid bebouwing.* Agrarische gebouwen mogen zichtbaar zijn in het agrarisch cultuurlandschap. Het uitgangspunt is niet om alle bebouwing achter een 'groene muur' te plaatsen. Landschapsontsierende objecten (zoals opvallende betonnen keerwanden e.d.) worden bij voorkeur wel achter 'groen' geplaatst.
- *Geborgenheid.* Het aanbrengen van opgaande beplanting op erven zorgt voor geborgenheid van het erf in het landschap. Opgaande beplanting was van oudsher aanwezig op boerenerven. Deze had de functie als bliksemafleider en als leverancier van geriefhout. Opgaande beplanting past het beste in de directe omgeving van de woning. De achterzijde (werkgedeelte) is meestal vrij van hoge opgaande beplanting.

Type beplanting:

- *Streek eigen beplanting.* Als plantmateriaal voor nieuwe beplanting wordt streek eigen beplanting gebuikt. Dit is beplanting welke karakteristiek is voor het landschap en geschikt is op de locatie

(bodem, water). Naast het aanleggen van beplanting, kan het zinvol zijn om bestaande niet inheemse beplanting te verwijderen en al dan niet te vervangen voor inheems plantmateriaal.

- *Streekeigen beplantingsvormen.* Bij het ontwerp van de erfbeplanting wordt gekeken naar streekeigen beplantingsvormen. In het wierdenlandschap horen geen specifieke beplantingsvormen zoals knotbomen, boomgaarden, griend of hakhout.
- *Huidige beplanting.* Alle erf- en landschappelijke beplanting op en rond het erf wordt behouden met uitzondering van uitheemse beplanting.

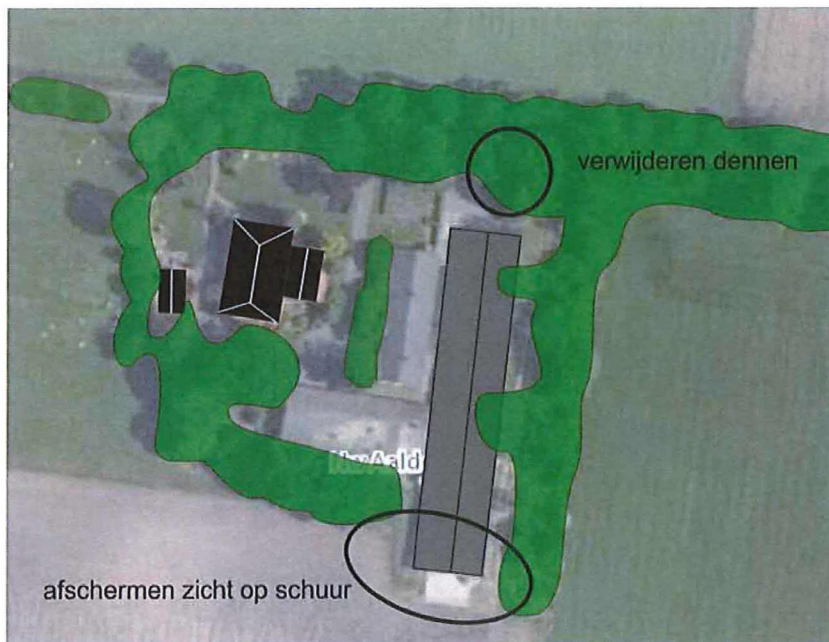
Bedrijfsvoering

- *Bereikbaarheid stalling.* De caravanstalling dienst bereikbaar te zijn voor klanten

4.2 Verbeterpunten landschappelijke inpassing van het erf

Op basis van de analyse worden de volgende maatregelen voorgesteld voor de verbetering van de landschappelijke inpassing van het erf:

- Verwijderen dennen
- Afschermen zuidzijde caravanstalling



Verbeterpunten voor landschappelijke inpassing van het erf.

5 Het ontwerp

5.1 Algemeen

Voorgesteld wordt om een struweelhaag aan te planten ten zuiden van de schuur. Deze struweelhaag bestaat uit twee rijen beplanting in een plantverband van 1,5 x 1,5 m1. Na het uitgroeien van de haag zal deze ca. 3,5 m1 breed worden.

Op onderstaande afbeelding wordt het ontwerp voor de landschappelijke inpassing weergegeven.



Voorstel voor landschappelijke inpassing van het nieuwe erf.

6 Inrichting en beheer

6.1 Algemeen

Om van ontwerp naar een geslaagde landschappelijke inpassing te komen dienen inrichtingsmaatregelen genomen te worden. Vervolgens dient de nieuwe beplanting op de juiste wijze beheerd te worden. In onderstaande alinea's wordt daarop ingegaan.

6.2 Inrichtingsmaatregelen

De volgende inrichtingsmaatregelen dienen genomen te worden om tot het wenselijke eindbeeld te komen:

1. Aanleg struweelhaag
2. Verwijderen dennen aan voorzijde

Ad 1. De dennen aan de voorzijde van het erf worden verwijderd omdat deze niet inheems zijn.



Verwijderen jonge dennen; overige beplanting heeft daardoor ruimte om uit te groeien.

Ad 2. De struweelhaag bestaat uit een gemengde opstand met veldesdoorn, hazelaar, lijsterbes, meidoorn, Gelderse roos, hondsroos, sleedoorn en liguster. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor 3-jarig bosplantsoen met de maat 80-100 cm hoogte. Deze wordt geplant in een dubbele rij beplanting.

Algemene plantinstructie voor bosplantsoen

1. Het aanplanten van een struweelhaag kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest.
2. De te beplanten oppervlakte dient te worden bewerkt, dit kan door frezen en/of planten in bewerkte grond.
3. Plant de soorten aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op die manier voorkomt u dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.
4. Let op dat u niet te diep plant. De diepte is afhankelijk van de omvang van het wortelstelsel. Steek een gat (houd de grond op de schop), plaats het plantsoen zo dat alleen de wortels in het gat zitten. Gooi de grond weer in het gat, terwijl u het plantsoen vasthoudt. De grond iets aanduwen.
5. Indien u niet direct alle bomen en/of struiken kunt aanplanten, dan kunt u ervoor kiezen de bomen en/of struiken tijdelijk op te kuilen. Kies hiervoor een vochtige schaduwrijke plaats uit. Het opkuilen kan door een gat in de grond te graven en daar de bomen met de wortels in te zetten. Bedek de wortels met de vrijgekomen grond.

Specifieke plantinstructie

- Boomvormers dient u in het midden van de singel aan te planten, struiken aan de randen.

Mochten na de aanleg enkele stukken niet goed aanslaan, dan hoeft deze beplanting niet vervangen te worden. De open plekken in de haag raken vanzelf begroeid met natuurlijke opslag, ruigte of struweel. Hierdoor ontstaat een structuurrijke haag.



Struweelhaag met 'open plek' (links) en geschoren zijkant langs de weide. Tappenweg, Etten. 2013

6.3 Beheer

De aanlegde beplanting wordt als volgt beheerd:

Struweelhaag

De struweelhaag wordt beheerd als hakhout. Dat wil zeggen dat de haag periodiek afgezet dient te worden. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. De solitaire bomen in het vak worden bij het afzetten gespaard worden zodat deze kunnen uitgroeien tot volwassen bomen. Indien de struweelhaag in de breedte te ver uitdijt, kan deze geschoren worden. Hierdoor ontstaat ook een dichte rand.