





Anterieure overeenkomst Horst aan de Maas inzake De Soom Grubbenvorst

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Horst aan de Maas, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door burgemeester drs. R.F.I. Palmen, hierna te noemen "de Gemeente",

en
2.  vertegenwoordigd door de heer , hierna te noemen "de Initiatiefnemer".

In aanmerking nemende, dat:

- de Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om op het perceel De Soom 2a in Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Horst, sectie C, nummer 6701, drie levensloopbestendige woningen te realiseren;
- Op het perceel voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling door Initiatiefnemer is op grond van het bestemmingsplan 'Maaskernen' de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en de aanduiding 'dierenarts' toegekend. De realisatie van drie levensloopbestendige woningen is in strijd met deze bestemming omdat binnen de bestemming geen bouwvlak ten behoeve van woningbouw is opgenomen;
- op grond van het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de door de gemeenteraad op 9 april 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen "de Structuurvisie", in beginsel slechts medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke ontwikkeling, indien deze – per saldo – leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- de Structuurvisie een concretisering is van het door de Provincie Limburg geformuleerde beleid inzake het streven naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het (landelijk) gebied van de provincie Limburg middels het gezamenlijk voeren van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De meest recente versie van dit plan is vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 december 2014;
- het hiervoor vermelde betekent dat de Gemeente slechts kan instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer deze (onder meer) gepaard gaat met een compensatie in de vorm van een duurzame kwaliteitsverbetering;

- op de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer de Wet van 24 mei 2007 tot wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Wro) van toepassing is;
- de Gemeente ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid verplicht is de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro te verhalen op de Initiatiefnemer en daartoe *in beginsel* een exploitatieplan moet vaststellen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- de Gemeente voor de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de ruimtelijke ontwikkeling betrokken gronden anderszins verzekerd is middels deze overeenkomst;
- Partijen de afspraken die zij in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen, zijnde een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Ruimtelijke ontwikkeling

- 1.1 De Initiatiefnemer beoogt op de locatie De Soom 2a in Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Horst, sectie C, nummer 6701, drie levensloopbestendige woningen te realiseren.
- 1.2 De in lid 1 beoogde ontwikkeling nader is omschreven in de bij deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte planbeschrijving en kaarten en wordt hierna aangeduid als "ruimtelijke ontwikkeling".

Artikel 2: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling

- 2.1 De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen om te waarborgen en te bevorderen dat de planologische en vergunningsprocedures die zijn vereist voor de ruimtelijke ontwikkeling snel en ononderbroken worden doorlopen.
- 2.2 De Initiatiefnemer dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanvraag van alle door hem benodigde planologische procedures en vergunningen die volgens de geldende wetgeving zijn vereist voor het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling.
- 2.3 De Initiatiefnemer dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor eventuele onderzoeken die samenhangen met het aanvragen van de in lid 2 genoemde planologische procedures en vergunningen.
- 2.4 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan de aanvang van de (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden voordat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling alle noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en alle noodzakelijke plannen zijn vastgesteld, alle noodzakelijke vergunningen en andere overheids-toestemmingen zijn verleend.
- 2.5 De Initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.

Artikel 3: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de betaling voor bovenwijkse voorzieningen

- 3.1 De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de gemeenteraad op 7 maart 2017 de 'Nota Bovenwijkse Voorzieningen', hierna te noemen: "(de) Nota", heeft vastgesteld. De Nota heeft tot doel om een gedeelte van de kosten die de Gemeente maakt aan de realisatie van bovenwijkse voorzieningen te verhalen op initiatiefnemers van bouwplannen.

- 3.2 De Initiatiefnemer is verplicht om op grond van het bepaalde in de Nota een financiële bijdrage te doen van [REDACTED] (zegge [REDACTED]). Deze bijdrage is vastgesteld op [REDACTED] bouwperceel. De bouwpercelen hebben volgens tekening (**bijlage 1**) oppervlaktes van 328 m², 313 m² en 317 m², in totaal 958 m².
- 3.3 De financiële bijdrage komt ten gunste van de 'Reserve bovenwijkse voorzieningen'. De Gemeente wendt deze bijdrage aan voor de bekostiging van bovenwijkse voorzieningen, zoals opgenomen in bijlage 1 van de Nota.
- 3.4 De Initiatiefnemer dient het in lid 2 genoemde bedrag aan de Gemeente te voldoen uiterlijk twee weken vóór de dag waarop het hiertoe bevoegde orgaan van de Gemeente het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, vaststelt. Indien het planologische besluit niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, zal de Gemeente dit bedrag aan Initiatiefnemer restitueren.
- 3.5 Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] (zegge: [REDACTED] per overtreding, zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 4: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de afdracht van kwaliteitsbijdrage

- 4.1 De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de gemeenteraad op 10 september 2019 de 'Herziening Integrale Structuurvisie 2019: Het toevoegen van een woning in de kern', hierna te noemen: "(de) Herziening", heeft vastgesteld als oplegnotitie bij de Structuurvisie. De Herziening heeft tot doel om gewenste woningtypes te stimuleren: de juiste woning op de juiste plek. Met het in de Herziening opgenomen afwegingskader wordt – in afwijking van de Structuurvisie - bepaald welke kwaliteitsbijdrage van toepassing is bij woningbouw in de kern.
- 4.2 De door de Initiatiefnemer te realiseren kwaliteitsbijdrage houdt in dat de drie te realiseren woningen voldoen aan het woningtype waarvan op grond van het Masterplan Wonen behoefte aan is (Het Lokaal Afwegingskader) en zoals voortvloeiend uit de binnen Het Lokaal Afwegingskader opgenomen ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke kader. De Initiatiefnemer verplicht zich op basis van de ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke criteria van Het Lokaal Afwegingskader tot het **levensloop bestendig** uitvoeren van de drie woningen door alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond te realiseren (twee punten), de drie woningen **duurzaam** uit te voeren met een lagere EPC (twee punten), door **inbreiding** binnen de in de structuurvisie aangewezen kernen (twee punten), en door een bijdrage te leveren aan een **gevarieerde wijkopbouw** voor wat betreft het type woningen (twee punten).
- 4.3 Partijen komen overeen dat de in lid 2 omschreven kwaliteitsbijdrage zo veel mogelijk gelijktijdig met de ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de voor de ruimtelijke ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning de kwaliteitsverbetering te hebben gerealiseerd. Realisatie van de kwaliteitsverbetering geschiedt voor rekening en risico van Initiatiefnemer.
- 4.4 De Initiatiefnemer bericht de Gemeente onverwijld over de feitelijke voltooiing van de kwaliteitsverbetering, in ieder geval binnen de in lid 3 gestelde termijn.
- 4.5 De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de in lid 2 bedoelde kwaliteitsverbetering.




- 4.6 Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] (zegge: [REDACTED], (zijnde *per woning* [REDACTED] euro) welk bedrag ten gunste komt van de 'Reserve GKM'. De Gemeente zal deze boete aanwenden voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.

Artikel 5: Instandhouding tegenprestatie

- 5.1 De Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbeteringen, zoals beschreven in artikel 4, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
- 5.2 De Initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de Initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichting. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de Initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de Initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van [REDACTED] onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 5.3 De Initiatiefnemer dient de Gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 5.4 Tevens is de Initiatiefnemer verplicht de in lid 1 en lid 3 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan, woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van [REDACTED] ten behoeve van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 6: Verplichtingen Gemeente

- 6.1 De Gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen c.q. vergunningaanvragen die nodig zijn voor de realisering van de ruimtelijke ontwikkeling, zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst in procedure te brengen, met inachtneming van de Wro en passend binnen alle vooreerst door de Initiatiefnemer te vervaardigen en door Partijen te accorderen documenten.
- 6.2 Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over de in lid 1 bedoelde documenten. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met de door haar te toetsen en te accorderen documenten. Het uitblijven van schriftelijk bericht lijdt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld.



Het is de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer om de documenten te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de redelijke eisen van de Gemeente met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling.

- 6.3 De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoire de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de ruimtelijke ontwikkeling. De Gemeente is de Initiatiefnemer bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.
- 6.4 Indien en voor zover de Initiatiefnemer ter verwezenlijking van de ruimtelijke ontwikkeling publiekrechtelijke medewerking nodig heeft van andere overheidslichamen/-organen dan van de Gemeente, spant de Gemeente zich jegens de Initiatiefnemer in, om het verzoek van de Initiatiefnemer ter verkrijging van die medewerking te ondersteunen. Indien de publiekrechtelijke medewerking, ondanks inspanningen van de Gemeente, om welke reden dan ook, niet kan worden verleend, komt dit geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt, als gevolg van het feit dat, ondanks de inspanningen van de Gemeente, de publiekrechtelijke medewerking niet wordt verkregen.

Artikel 7: Schade aan gemeentelijke eigendommen

Eventuele schade die wordt aangericht aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van door of namens de Initiatiefnemer verrichte werkzaamheden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer en worden door de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoed.

Artikel 8: Toezicht

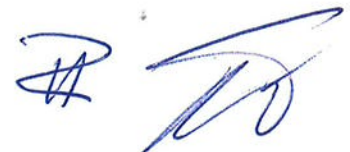
- 8.1 De Gemeente is bevoegd toezicht te houden op de (bouw-)werkzaamheden die de Initiatiefnemer in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling uitvoert. De Initiatiefnemer zal daartoe aan de Gemeente, of aan door de Gemeente met toezicht op de naleving van de (bouw-) werkzaamheden belaste personen en de daartoe nodige deskundigen en/of werktuigen te allen tijde toegang verlenen tot het werk en het werkterrein.
- 8.2 Het in lid 1 bepaalde laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor de door of namens hem te realiseren ruimtelijke ontwikkeling. De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.
- 8.3 Het in lid 1 en lid 2 bepaalde geldt ook ten aanzien van de in deze overeenkomst genoemde compenserende maatregelen door Initiatiefnemer, waarvan de uitvoering een van de voorwaarden vormt voor de toestemming tot ontwikkeling.

Artikel 9: Leges en heffingen

De Initiatiefnemer is gehouden tot betaling van leges en heffingen conform de gemeentelijke legesverordening.

Artikel 10: Contractoverneming en derdenwerking (kettingbeding)

- 10.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, de hem uit deze overeenkomst toekomende rechten en verplichtingen, over te dragen aan een derde.
- 10.2 De in lid 1 genoemde beperking vervalt zodra de ruimtelijke ontwikkeling conform de planologische maatregel is verwezenlijkt en de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.



- 10.3 De Initiatiefnemer is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de Gemeente gelijke verplichtingen opleggen, zulks bij niet nakoming op verbeurde van een onmiddellijk opeisbare éénmalige boete ten behoeve van de Gemeente van [REDACTED] (zegge [REDACTED]) onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 11: Externe communicatie

Partijen zijn ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van de onderhavige overeenkomst voor wat betreft de anterieure afspraken, in een van Gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Bro dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dienen te leggen.

Artikel 12: Recht van ontbinding

- 12.1 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien:
- a. de Initiatiefnemer zijn verplichtingen als genoemd in de artikelen 2 tot en met 8 niet nakomt, of;
 - b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de Gemeente heeft verstrekt, of;
 - c. in rechte vast komt te staan dat de vereiste planologische besluiten en/of vergunningen betreffende de ruimtelijke ontwikkeling door de Initiatiefnemer niet verkregen zullen worden, in welk geval de Gemeente de bedragen als genoemd in de artikel 3.2 aan de Initiatiefnemer zal restitueren, of;
 - d. de Initiatiefnemer zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- Alsmede in het geval de Initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, respectievelijk de dag waarop de Initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- 12.2 Het recht van ontbinding kan door de Gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.
- 12.3 De Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de Gemeente bij ontbinding van deze overeenkomst ingevolge het bepaalde in dit artikel generlei verplichting heeft of zal hebben tot vergoeding van de schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van het recht van ontbinding door de Gemeente.

Artikel 13: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de Gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 14: Inwerkingtreding en looptijd

Deze overeenkomst treedt na ondertekening door beide Partijen in werking en blijft van kracht zolang als voor de volledige uitvoering van haar bepalingen noodzakelijk is.

Artikel 15: Wijziging of aanvulling

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen Partijen besproken en maakt, indien alle Partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 16: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 16.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 16.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Roermond.

Artikel 17: Bekendheid inhoud overeenkomst

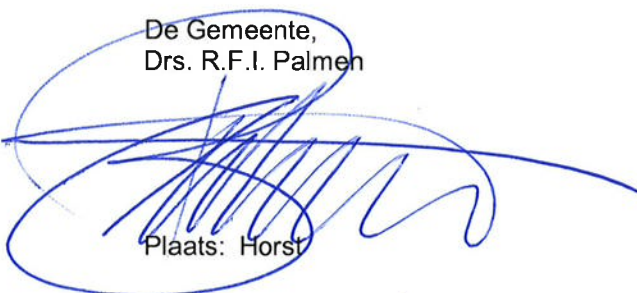
- 17.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
- 17.2 Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de werking van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet. Partijen verplichten zich dan jegens elkaar er naar te streven om voor de nietige of vernietigbare bepaling van deze overeenkomst een regeling in de plaats te stellen waarbij zoveel als mogelijk recht wordt gedaan aan hetgeen in de onderhavige overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 18: Bijlagen

- 18.1 Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: Planbeschrijving en kaarten van de ruimtelijke ontwikkeling
 - Bijlage 2: Planschadeverhaalsovereenkomst
- 18.2 De in lid 1 opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

De Gemeente,
Drs. R.F.I. Palmén



Plaats: Horst

Datum: 08-01-20

De Initiatiefnemer,



Plaats: Grubbenvorst

Datum: 6-01-2020



BIJLAGE 1

Planbeschrijving en 3 kaarten van de ruimtelijke ontwikkeling





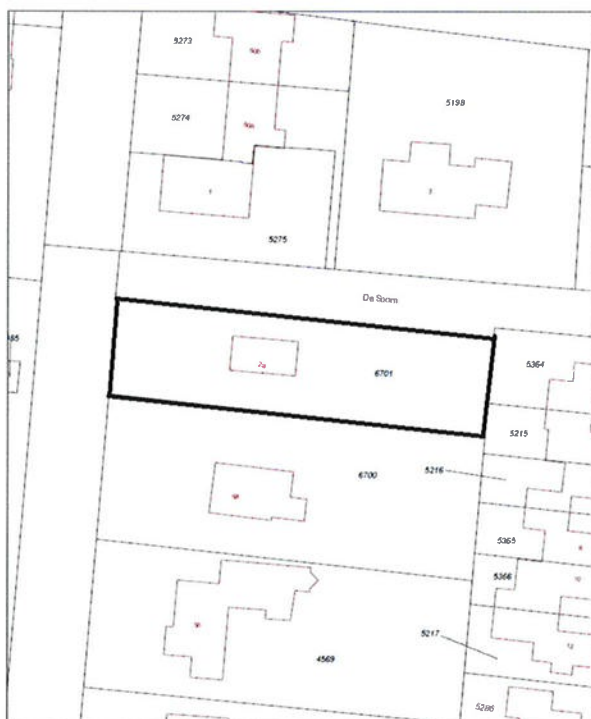
Hoofdstuk 4 Projectprofiel

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Op het perceel aan de hoek Lottumseweg 58-De Soom 2a te Grubbenvorst bevindt zich een voormalige dierenartsenpraktijk. Op het perceel waarop de dierenartsenpraktijk staat, zullen (na sloop van de bestaande bebouwing) 3 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Het royale perceel is gelegen aan De Soom 2a te Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie C, nrs. 6701 en ligt in de noordoostelijke rand van de kern Grubbenvorst, op de hoek met de Lottumseweg welke de verbinding vormt tussen de kernen Grubbenvorst en Lottum. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 960 m² (16 x 60 m).

Op onderstaande uitsnede van de kadastrale situatie is de begrenzing van het projectgebied omkaderd.



Figuur 8: kadastraal perceel / begrenzing projectgebied

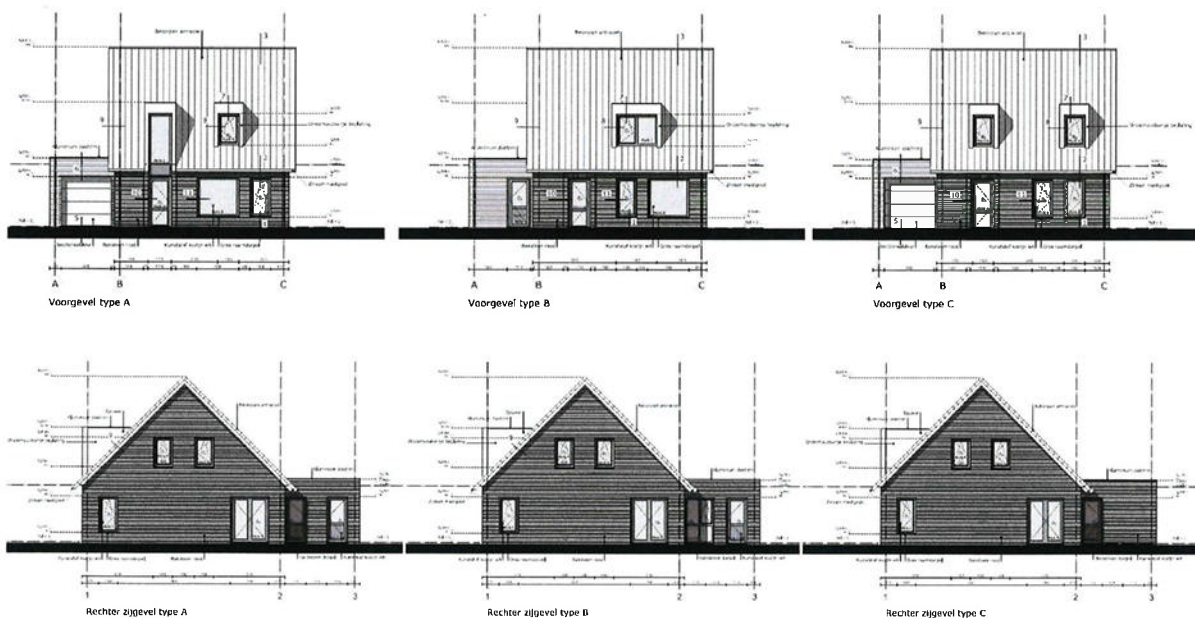
Voor de invulling van betreffende kavel is een bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag. Op onderstaande figuur is de situering van de woningen en parkeergelegenheid op eigen erf weergegeven:

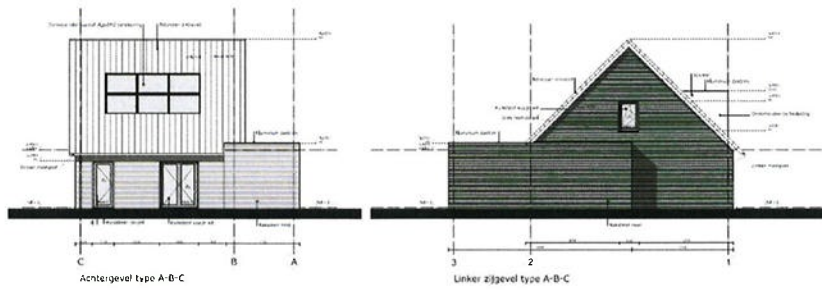


Figuur 9: situering woningen

4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten

Bouwtekeningen voor de nieuwe woningen zijn inmiddels door het bevoegd gezag getoetst aan de vereiste beeldkwaliteit en akkoord bevonden. Op onderstaande afbeeldingen zijn de aanzichten van de woningen weergegeven:





Figuur 10: aanzichtenwoningen

Het bestaande straatbeeld rondom het projectgebied laat op dit moment de volgende diversiteit aan bebouwing zien:



Woningen aan noordzijde projectgebied



Woningen/bebouwing aan westzijde projectgebied



Woningen aan zuidzijde projectgebied

Het initiatief zal op deze manier zorgen voor een passende afronding van De Soom in de richting van de splitsing ter plaatse van de Lottumseweg. De goot- en bouwhoogten (3,28 resp. 8,6 m) zijn in goede balans met de hoogten van de aan de overzijde van de weg gelegen woningen en vormen zo een vloeiende overgang van de woning een de Lottumseweg 58 (goot- respectievelijk bouwhoogte van 6 en 10 m) en de woningen aan De Soom 1,3 (goot- respectievelijk bouwhoogte van 3 en 7 m), 2, 4,-13 (goot- respectievelijk bouwhoogte van 4 en 8 m). Ook is te zien van de naar de Lottumseweg gerichte gevels van de nieuwe woning en de woningen op de naastgelegen percelen vloeiend overlopen van relatief zicht op de weg naar verder van de weg afgekeerd.

De achtergevel van de drie woningen wordt op een afstand van circa 4 m uit de perceelsgrens met de Lottumseweg 58 geprojecteerd, waardoor de afstand tot de zijgevel van betreffende woning ruim 13 m bedraagt. Hoewel de impact op deze woning het grootste is, was op voorhand bekend dat de praktijkruimte gesloopt zou gaan worden met het doel om hiervan een nieuwe woonkavel te maken. Ten opzichte van de primaire bouwplannen is het aantal woningen weliswaar toegenomen, maar zijn deze woningen wel minder imposant dan de woning met twee volwaardige bouwlagen welke in eerste instantie verwacht werd. Qua bezonning zullen de nieuwe woningen nagenoeg geen schaduw wepen op het perceel aan de Lottumseweg 58 omdat de woningen ten noorden van dat perceel zijn gesitueerd.

De omvang en vormgeving van de drie nieuwe woningen wordt passend geacht in deze dorps

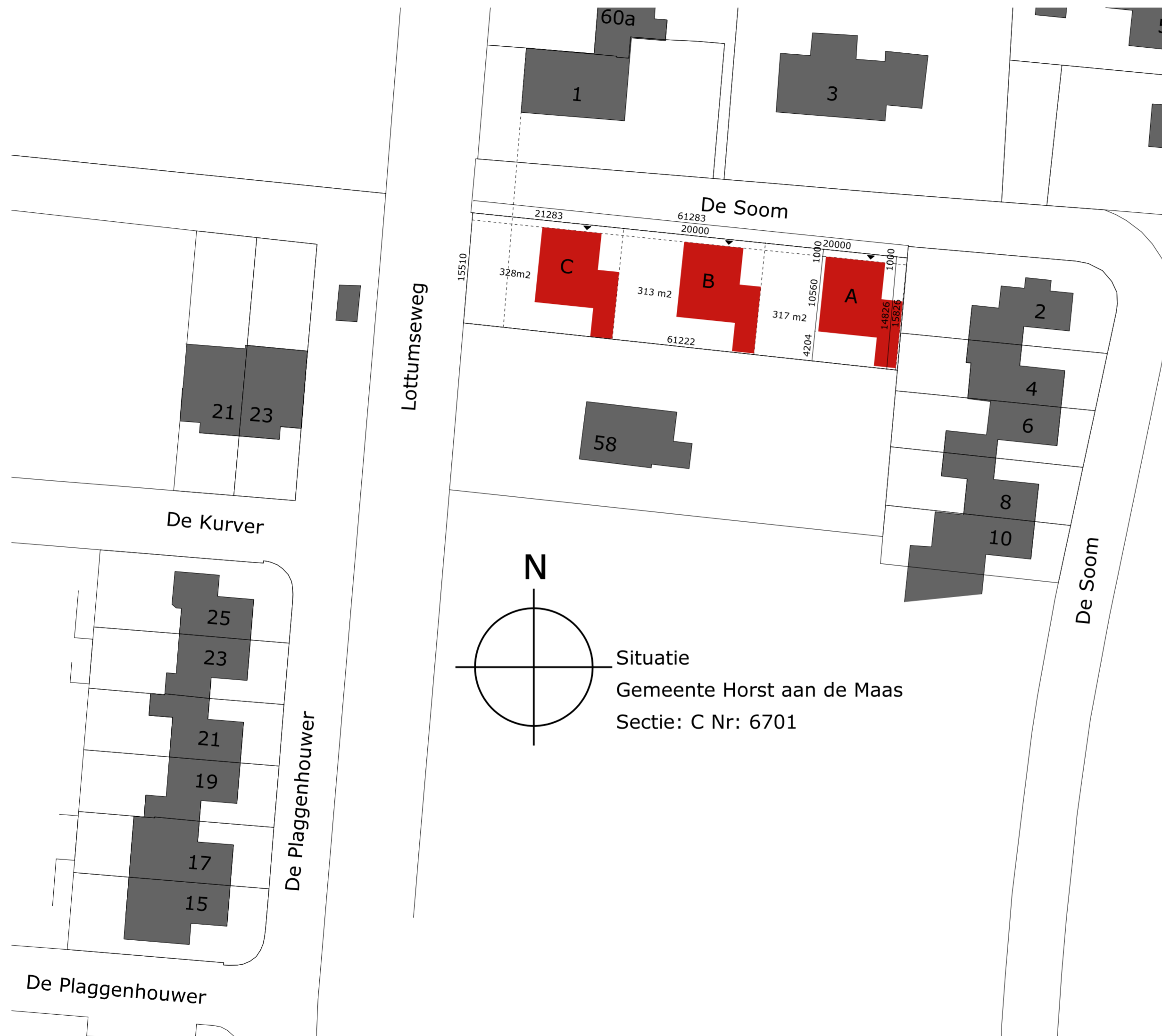


bebouwing van Grubbenvorst en zal er niet voor zorgen dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van vrij zicht of privacy.

4.3 Landschappelijke inpassing en water

Voor de locatie aan De Soom 2a is er geen landschappelijk inpassingsplan. Het voor- en zijerf zal, evenals de achtertuin in ieder geval als een gemiddeld dorpsperceel worden aangekleed met beplanting.

De exacte aanplant is echter afhankelijk van de wensen van de nieuwe bewoners. Omdat de locatie midden in een dorpse woonomgeving is gesitueerd, leidt het te ver om hiervoor een landschappelijk inpassingsplan te verlangen.



VERCOFRA
Bouw- en handelsonderneming
De Akkervrouw 3
5971 LC Grubbenvorst
T: 077 - 400 86 27
E: vercofra@ziggo.nl
KVK: 70828814

PROJECT:
3 levensloopbestendige woningen op De Soom te Grubbenvorst

ONDERDEEL:
Situatie

OPDRACHTGEVER:
VERCOFRA Bouw- en handelsonderneming

FORMAAT:
A2

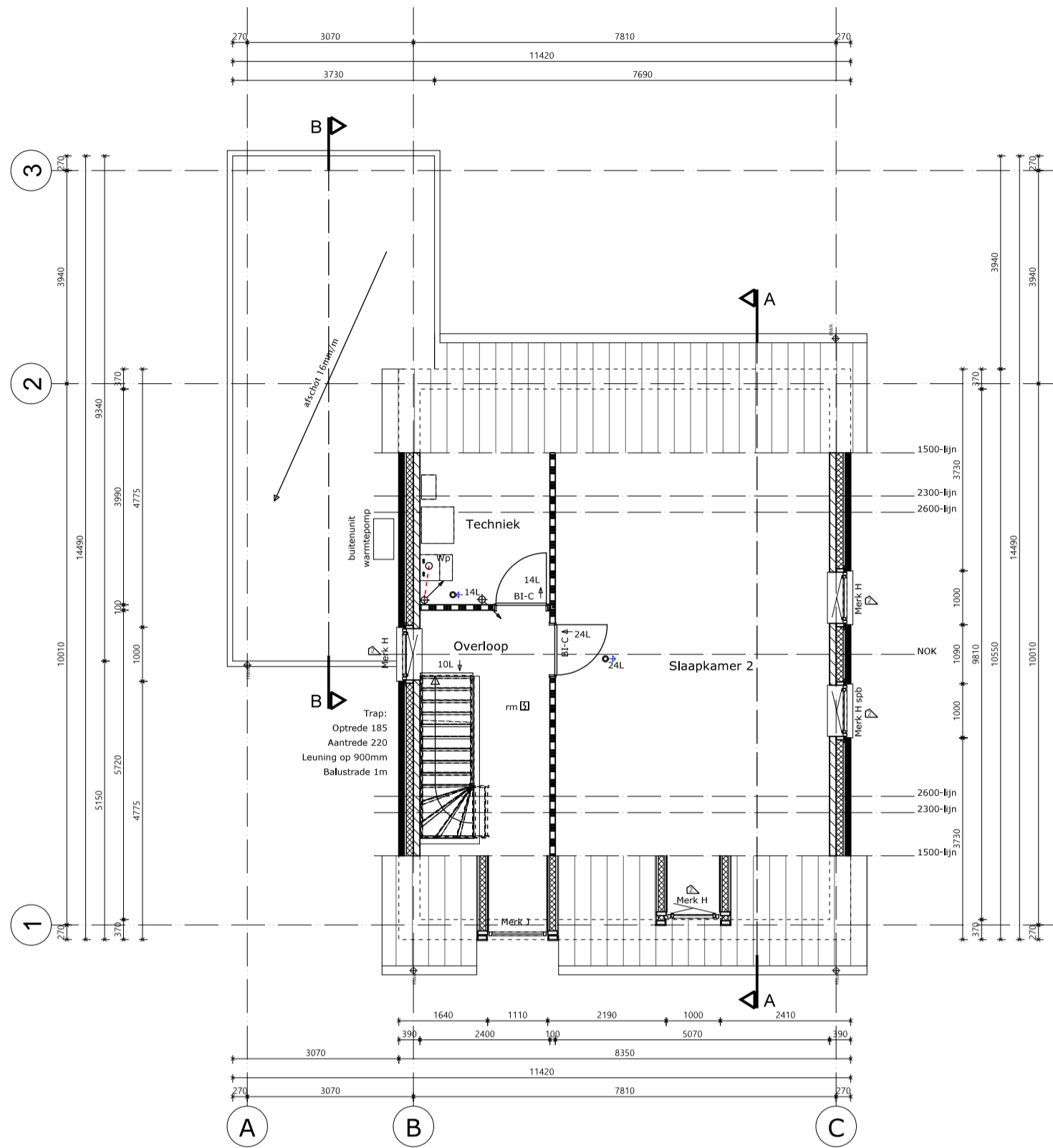
SCHAAL:
1:500

ONS KENMERK:
001

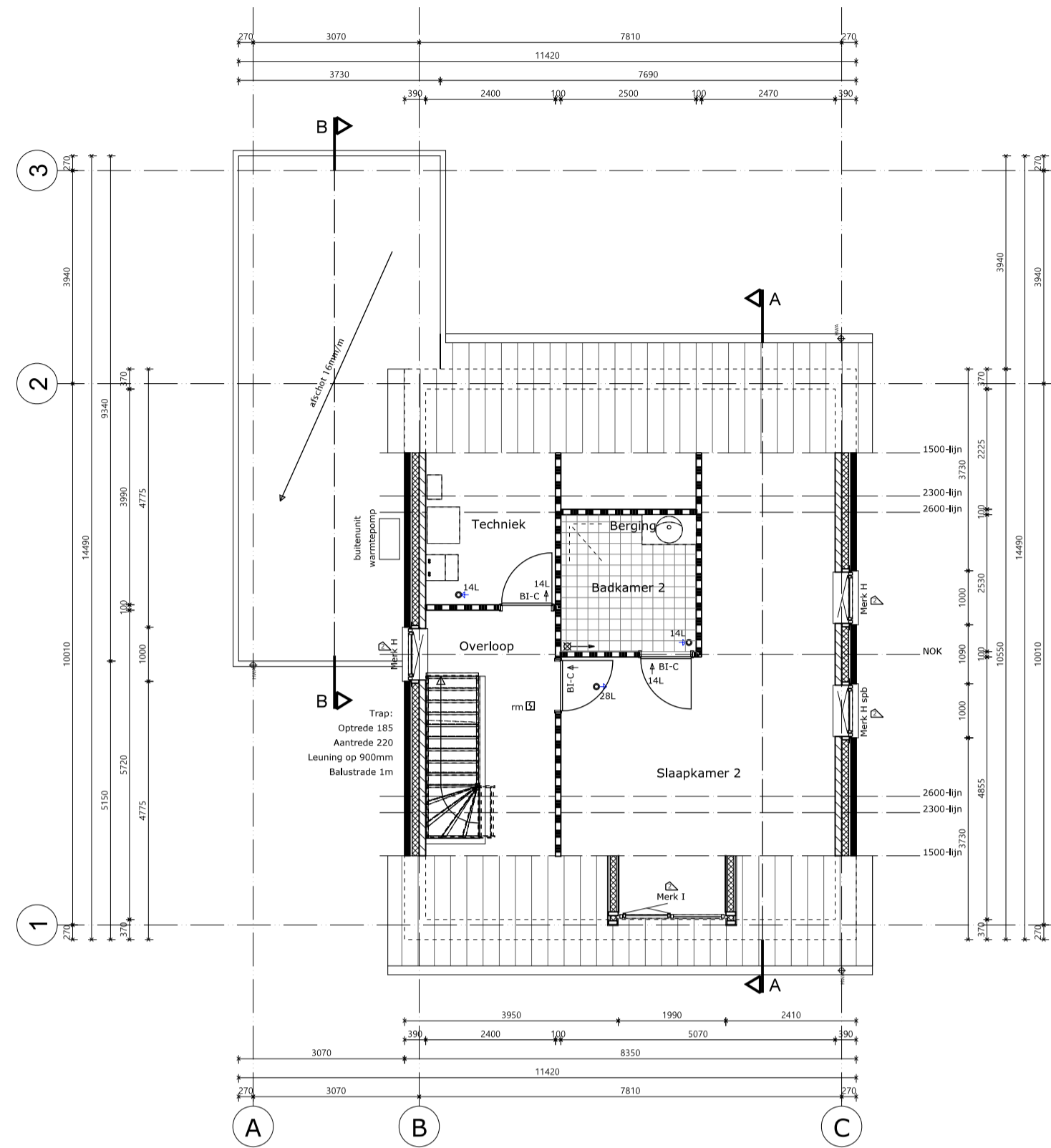
BLAD:
01

Datum:
20-12-2018

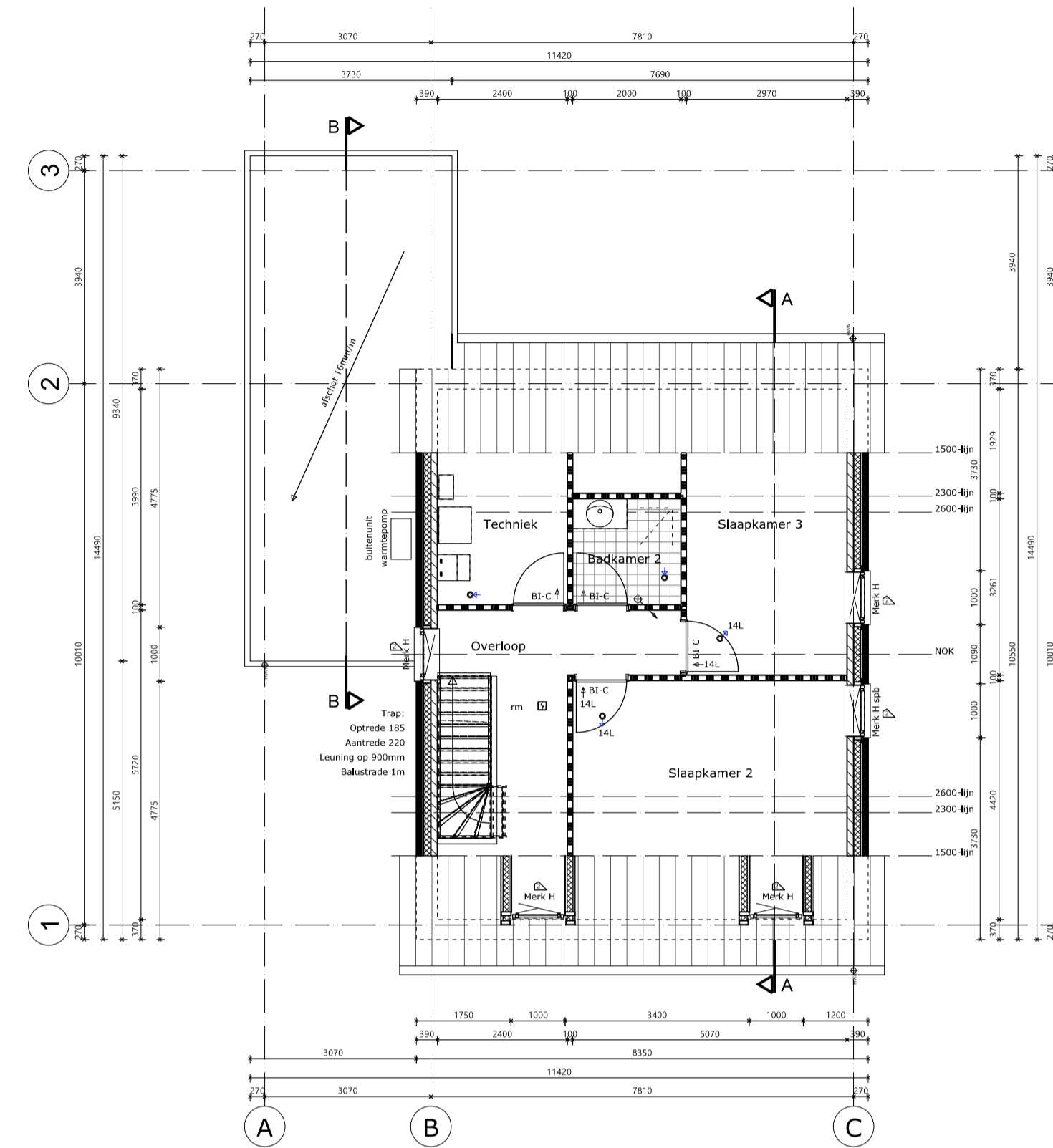
Deze tekening blijft eigendom van VERCOFRA Bouw- en handelsonderneming en mag zonder schriftelijke toestemming niet worden gekopieerd en voor andere doeleinden worden gebruikt.



1e verdieping type A

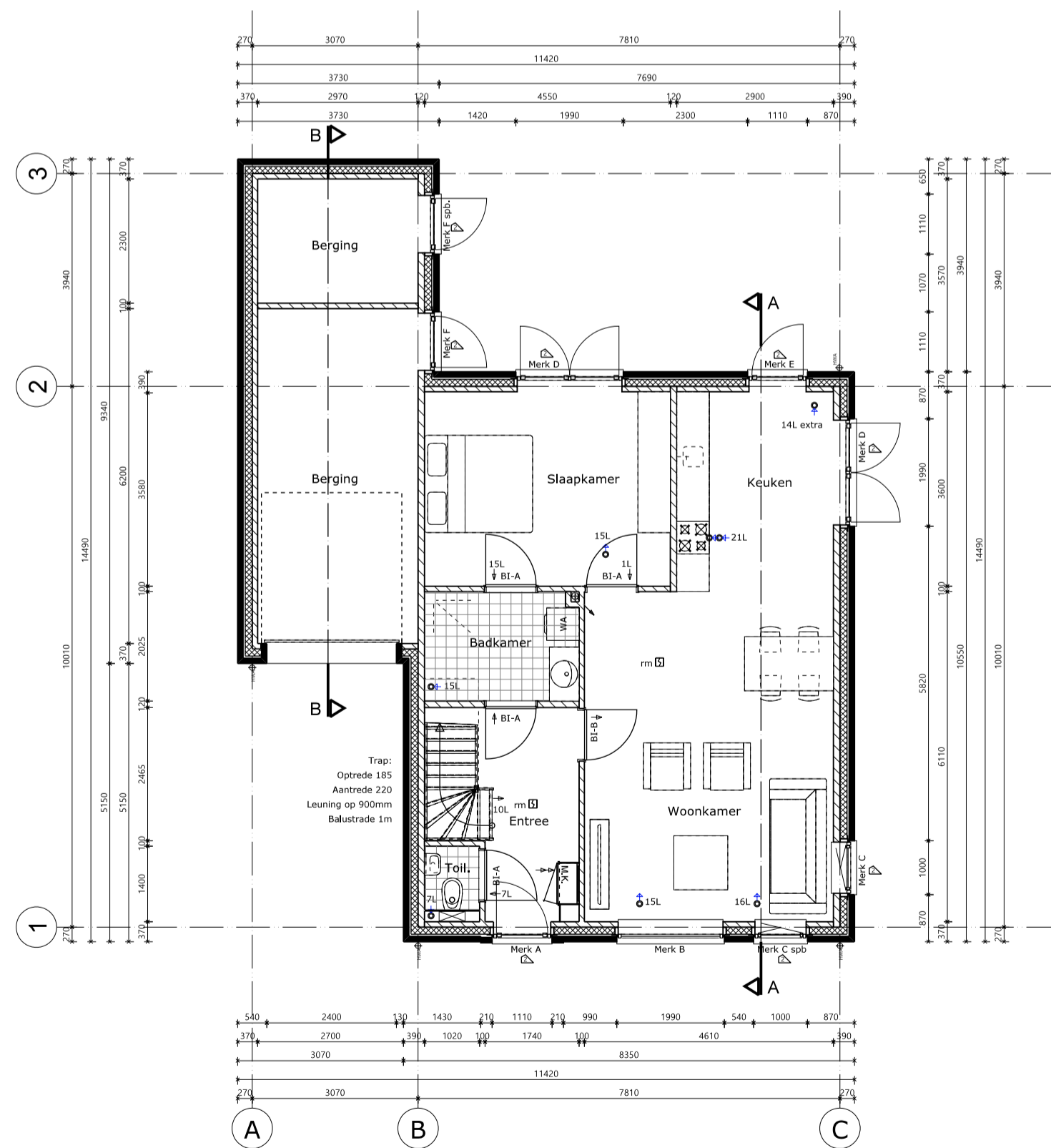


1e verdieping type B

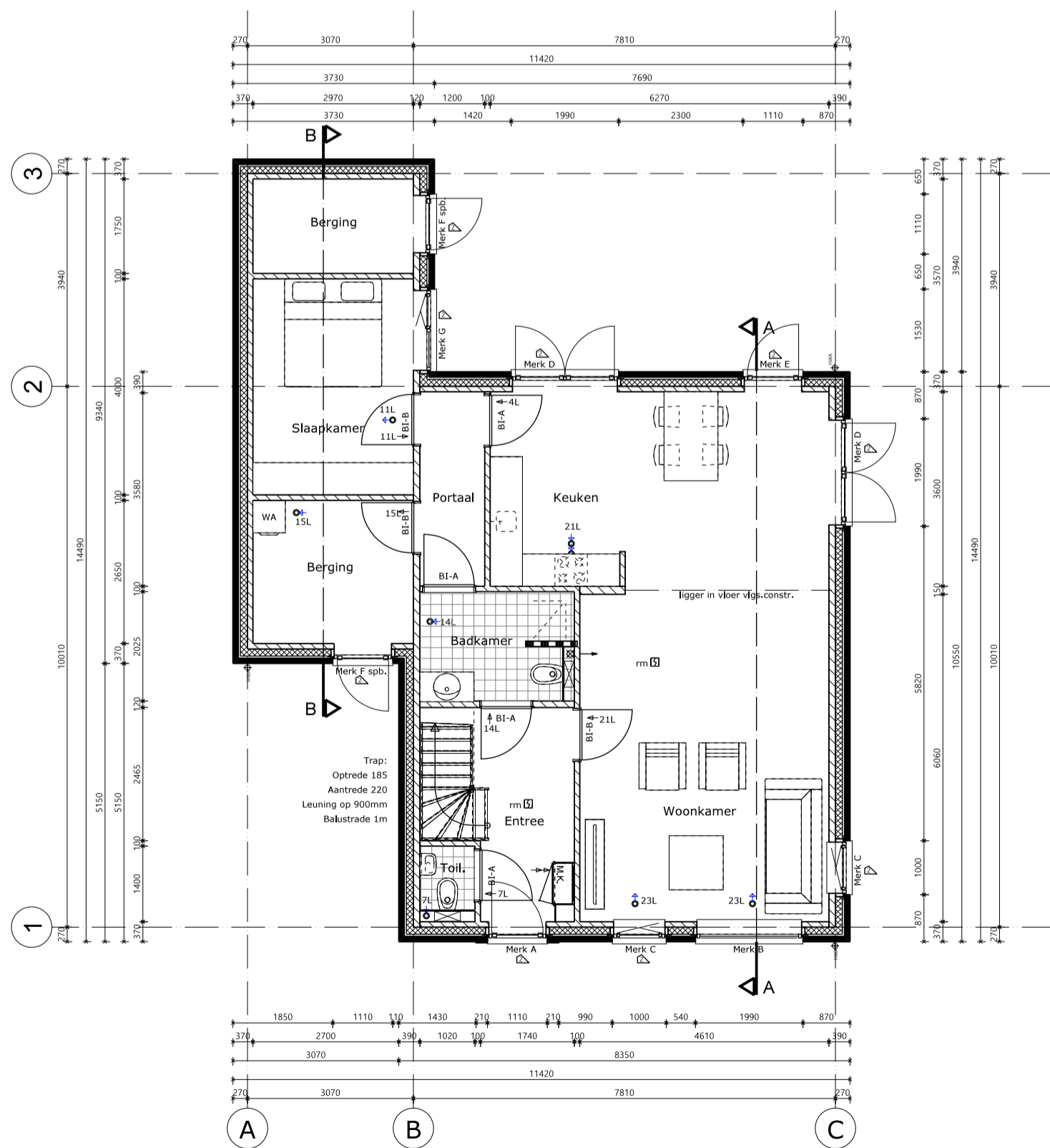


1e verdieping type C

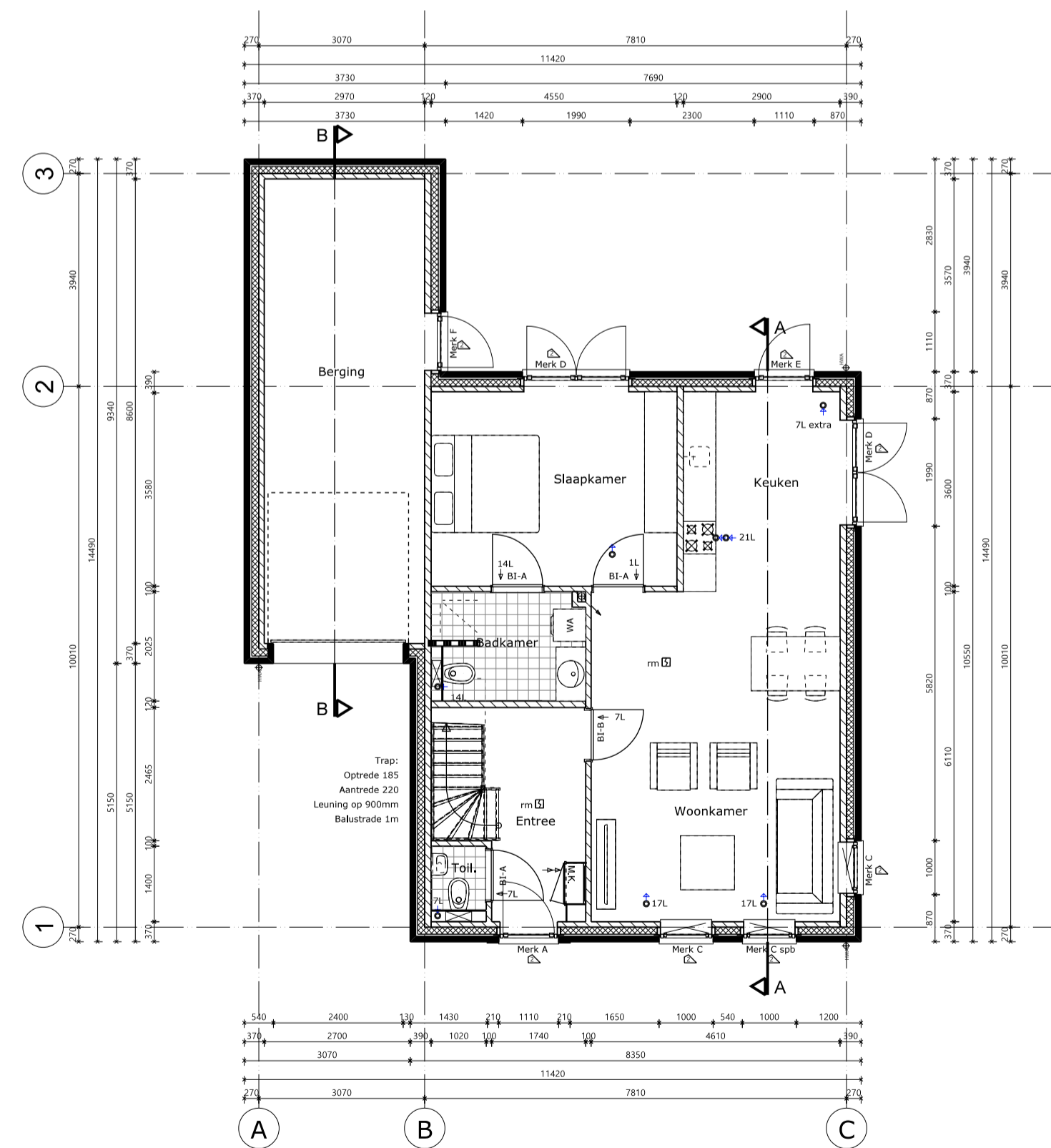
Renvooi-symbolen	Renvooi-materialen
<ul style="list-style-type: none"> deurspleet ventilatie mx ventil. 200 cm² onder + boven rookmelder noodoverstort vlg.constr. hemelwater afvoer standleiding mech. ventil. afvoer balansventilatie mech. ventil. toevoer balansventilatie aansluitpunt wasautomaat aansluitpunt droogtrommel warmtepomp gebalanceerde ventilatiebox inbraakwerendheidsklasse hks vglg. BB afd. 2.15 NEN 5087 5096 	<ul style="list-style-type: none"> gewapend beton baksteen schoonwerk betonsteen kalkzandsteen gasbeton isolatie
<ul style="list-style-type: none"> paneel zonnepanelen aantal vlg. bijlage UnieC 2.2 omvormer Omvormer pv-panels 	<p>Renvooi ventilatie woongebouwen</p> <p>ventilatie capaciteit dm³/s (BB afd. 3.6 en NEN 1087)</p> <ul style="list-style-type: none"> -toilet 7dm³/s -badkamer 14dm³/s -berging 14dm³/s -verblifruimte 0,9dm³/s/m² met een minimum van 7dm³/s -metreerkast 2dm³/s -vrijstaande bergingen 1dm³/s/m² -gem. verkeersruimte 0,5dm³/s/m² -BI 3,2dm³/s/m² <p>doorspuilbaarheid (NEN 1087) capaciteit spuiventilatie is gelijk aan Q_v = A-netto x V x 1000</p> <p>de ventilatie capaciteit vermeld op tekening is de minimale hoeveelheid afvoer conform bouwbesluit de luchtstroom zal plaats vinden via open ruimten en deurspleet van de deurspleet te bepalen: L/sec x 12 = cm²</p>
<p>Lagenmaat: 63mm aanzet op Peil Koppenmaat: 110mm</p>	



Begane grond type A



Begane grond type B



Begane grond type C

Renvooi bouwbesluit
<p>energieprestatie uitvoeren conform BB afd. 5.1 en NEN 7120</p> <p>woonfunctie</p> <ul style="list-style-type: none"> -0,4 (zie bijlagen UnieC 2.2) -minimale Rc waarde vloer van 3,5m²K/W -minimale Rc waarde wand van 4,5m²K/W -minimale Rc waarde dak van 6,0m²K/W <p>milieubelasting uitvoeren conform BB afd. 5.2</p> <p>deze zijn van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> -woonfunctie <p>daglichttoetreding uitvoeren conform BB afd. 3.11 en NEN 2057</p> <p>deze is van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> -woonfunctie 10% van het verblifgebied met een minimum van 0,5 m² per verblifruimte → zie bijlagen <p>trap uitvoeren conform BB afd. 2.5</p> <p>balustrade en leuning conform BB afd. 2.3</p> <p>electriciteitsvoorziening uitvoeren conform BB afd. 6.2 en NEN 1010</p> <p>drinkwater- en warmwatervoorziening uitvoeren conform BB afd. 6.3 en NEN 1006</p> <p>afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater uitvoeren conform BB afd. 6.4 en NEN 3215</p> <p>bescherming tegen ratten en muizen uitvoeren conform BB afd. 3.10</p> <p>wering venen uitvoeren conform BB afd. 3.5 en NEN 2778</p> <p>inbraakwerendheid conform BB afd. 2.15 en NEN 5087 en NEN 5096</p> <p>Karakteristieke geluidwering scheidsconstructie minimaal 20dB vlg. NEN 5077</p>

VERCOFRA
Bouw- en handelsonderneming

De Akkervrouw 3
5971 LC Grubbenvorst

T: 077 - 400 86 27
E: vercofra@ziggo.nl
KVK: 70828814

PROJECT:
3 levensloopbestendige woningen op De Soom te Grubbenvorst

ONDERDEEL:
Plattegronden

OPDRACHTGEVER:
VERCOFRA Bouw- en handelsonderneming

FORMAAT:
A1

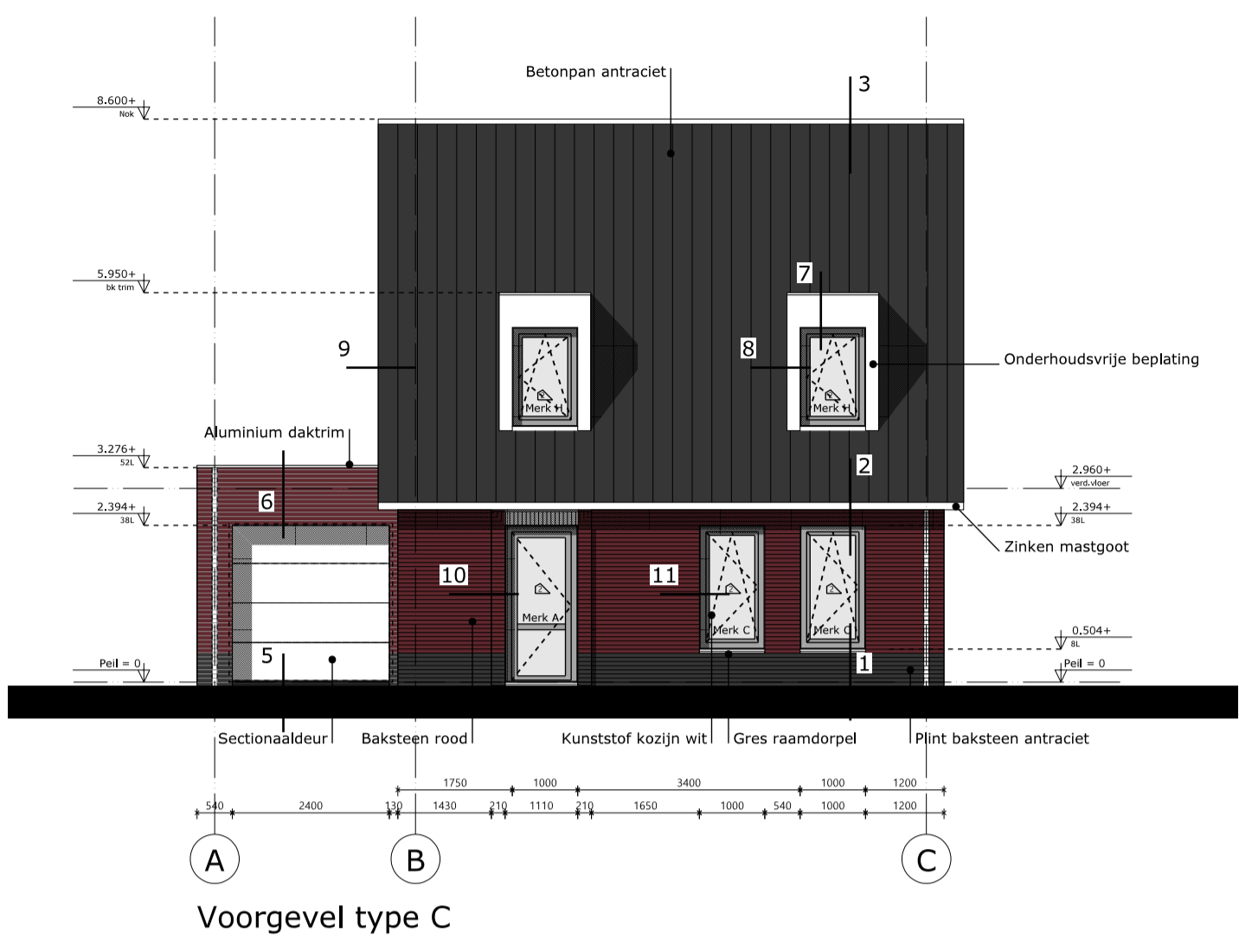
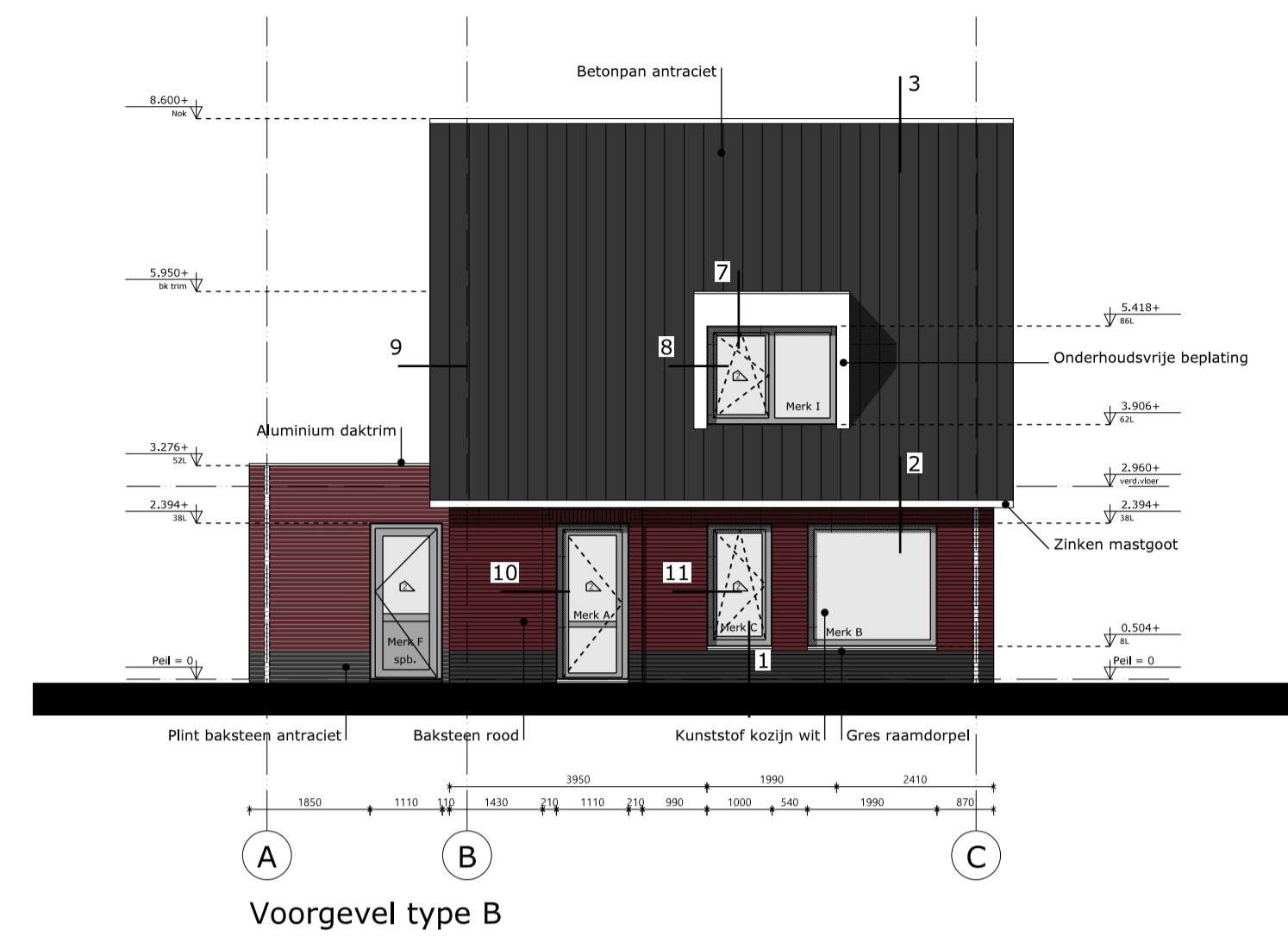
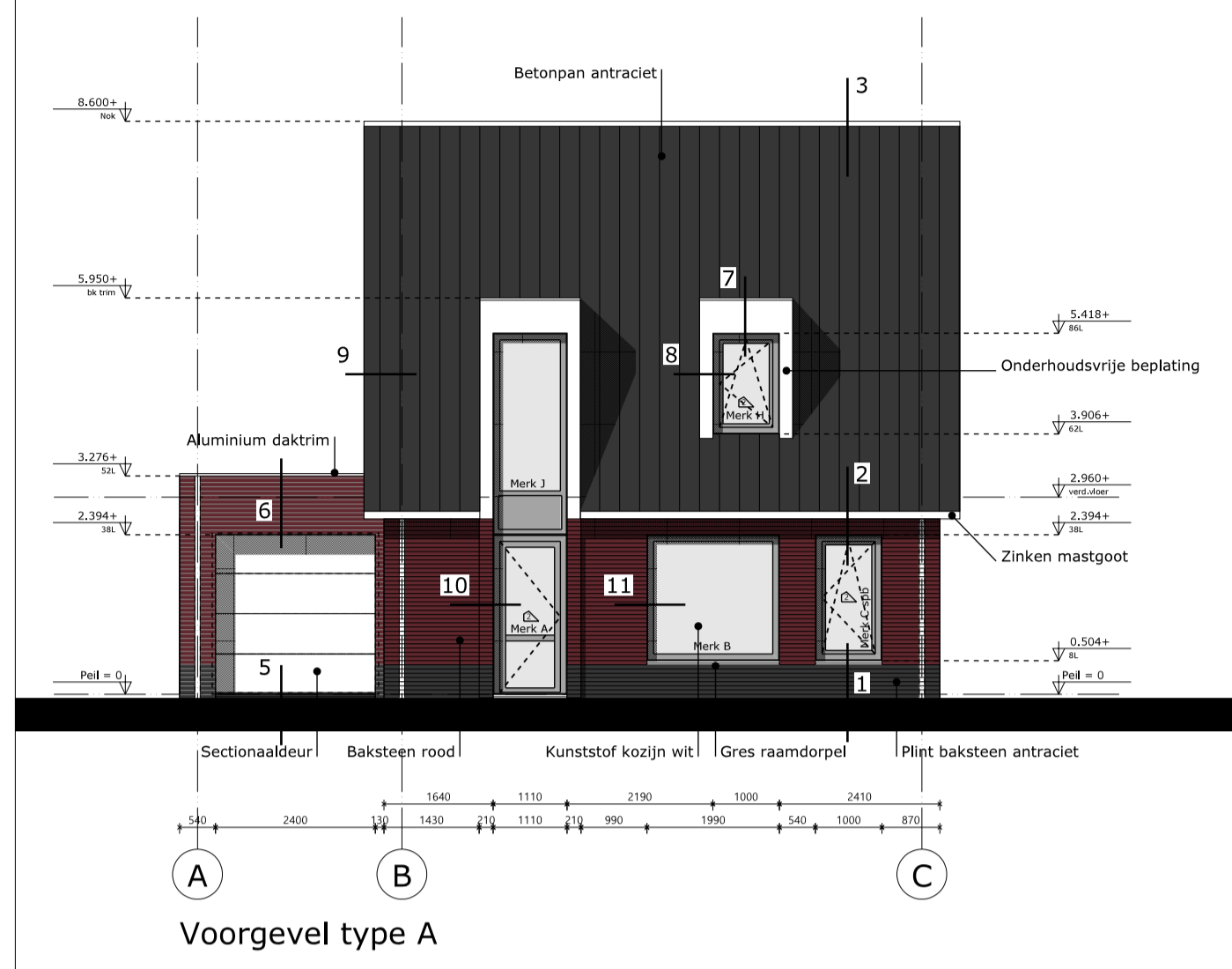
SCHAAL:
1:100

ONS KENMERK:
001

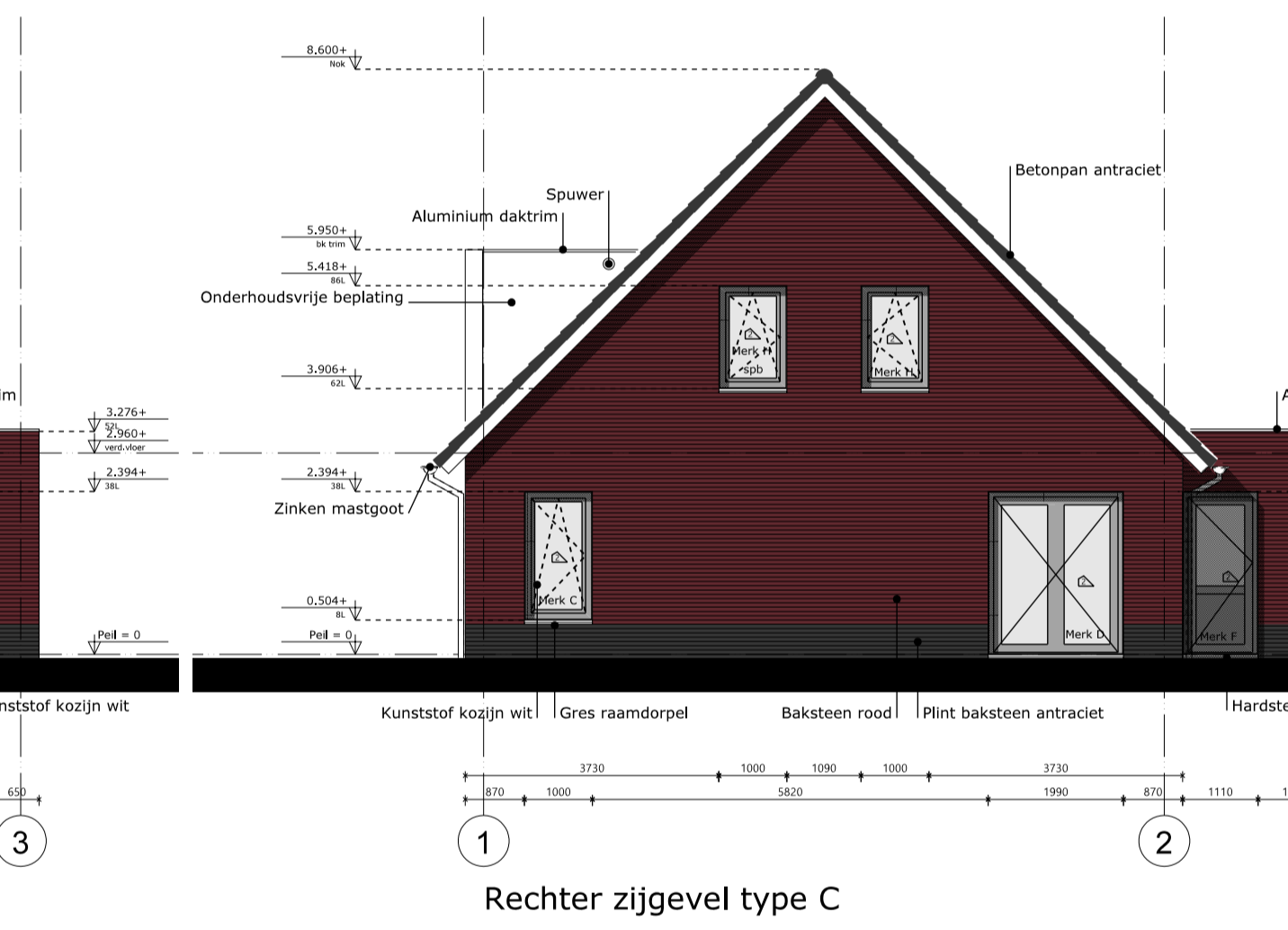
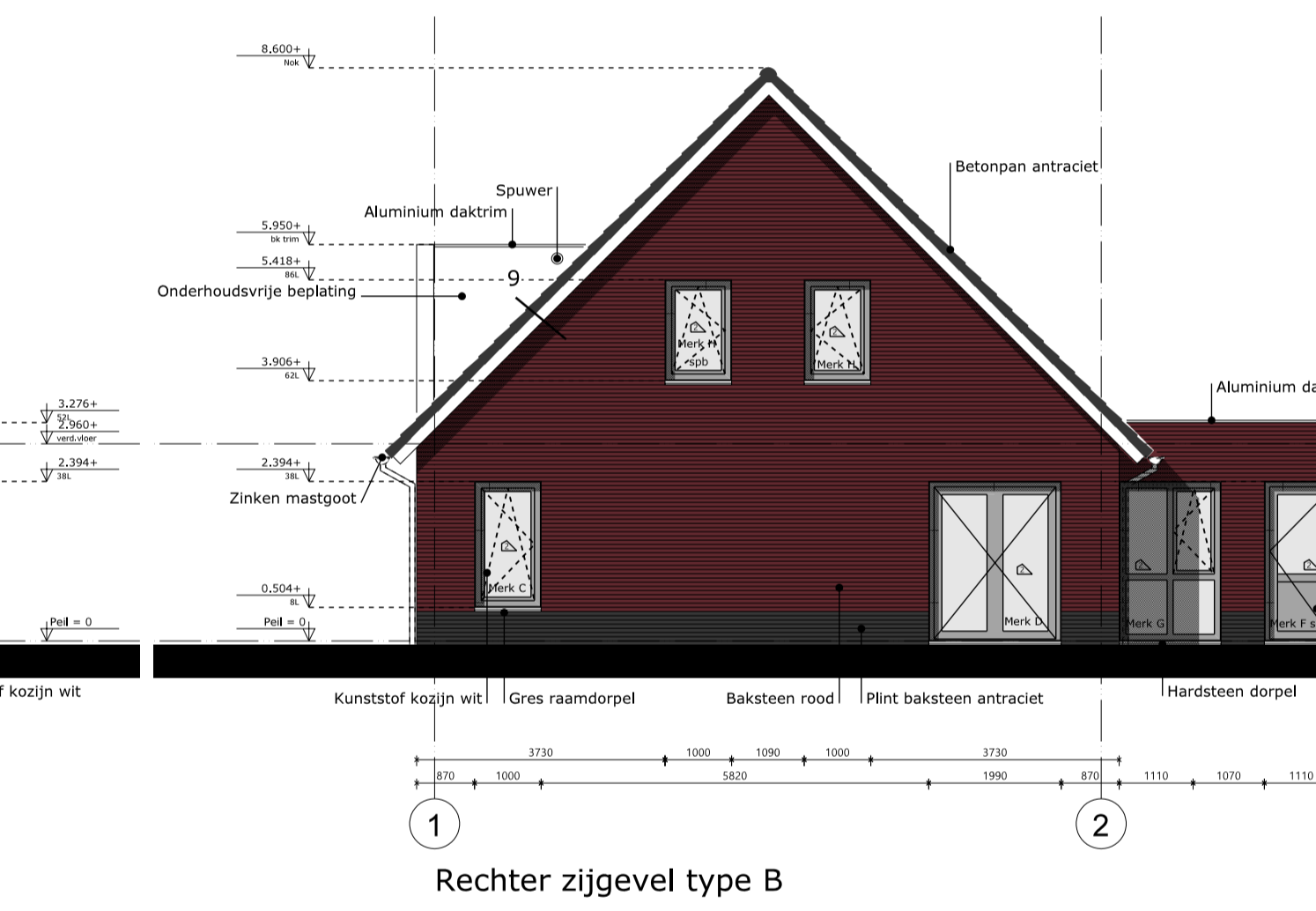
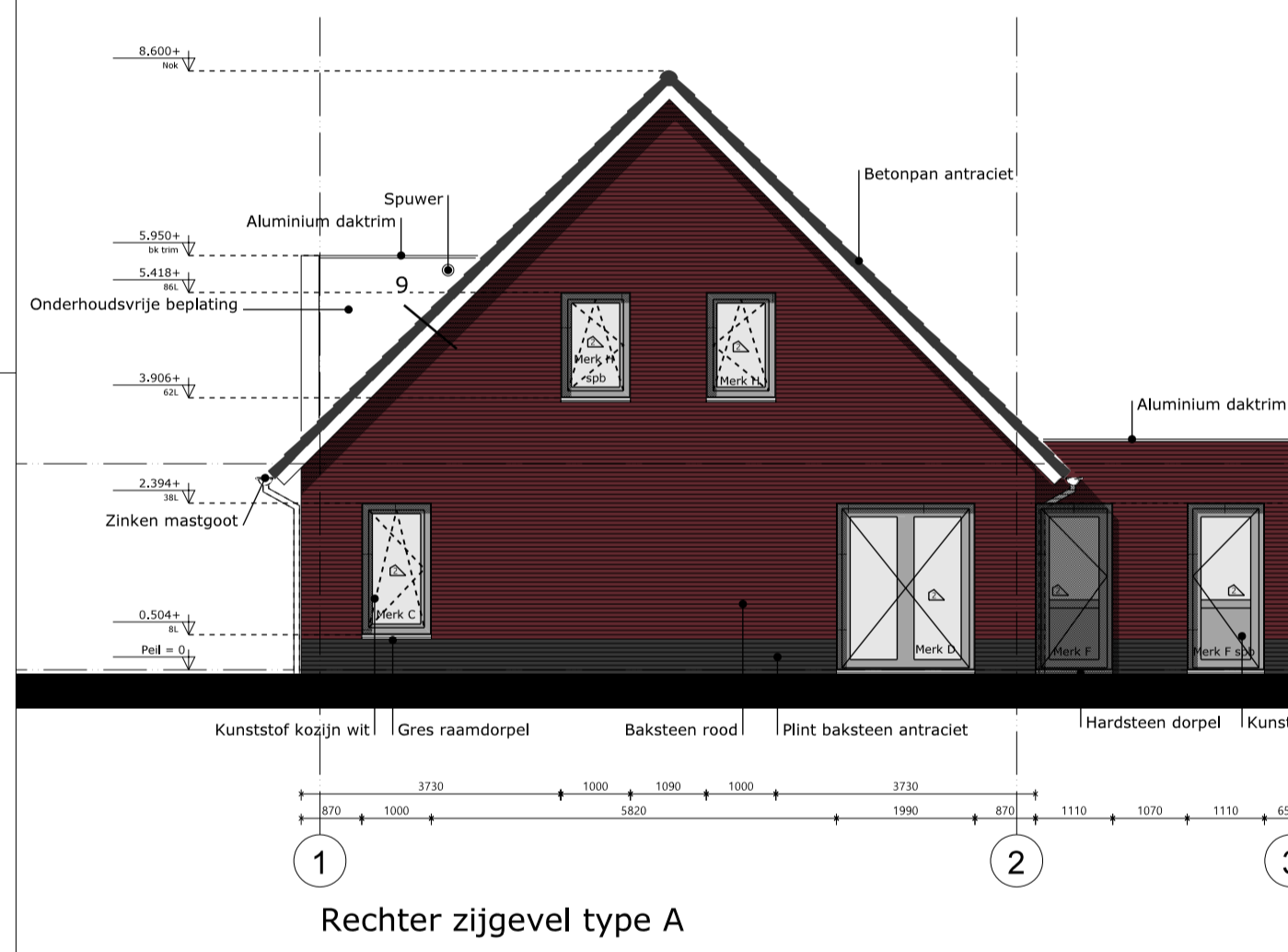
BLAD:
02

Datum:
20-12-2018

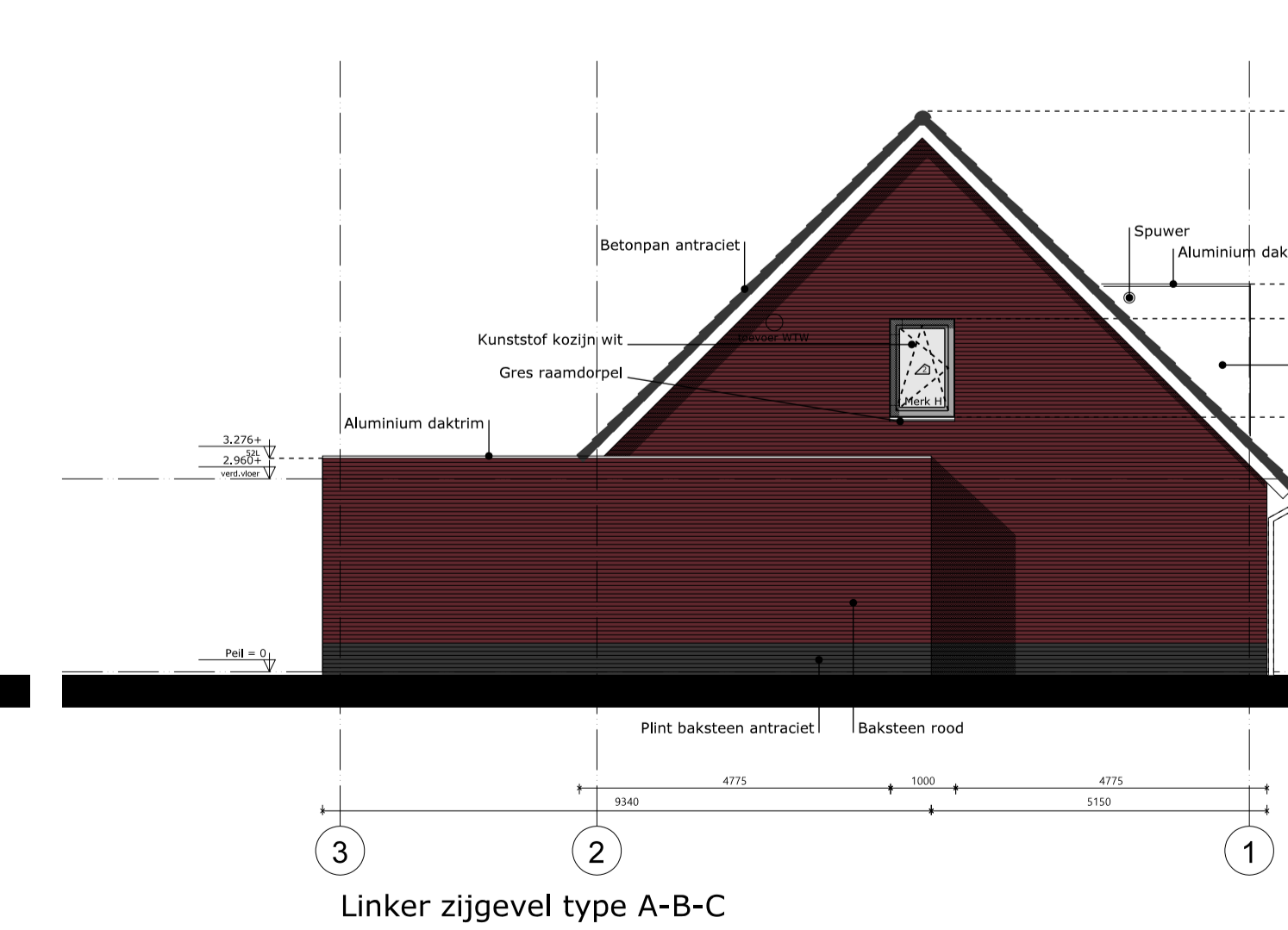
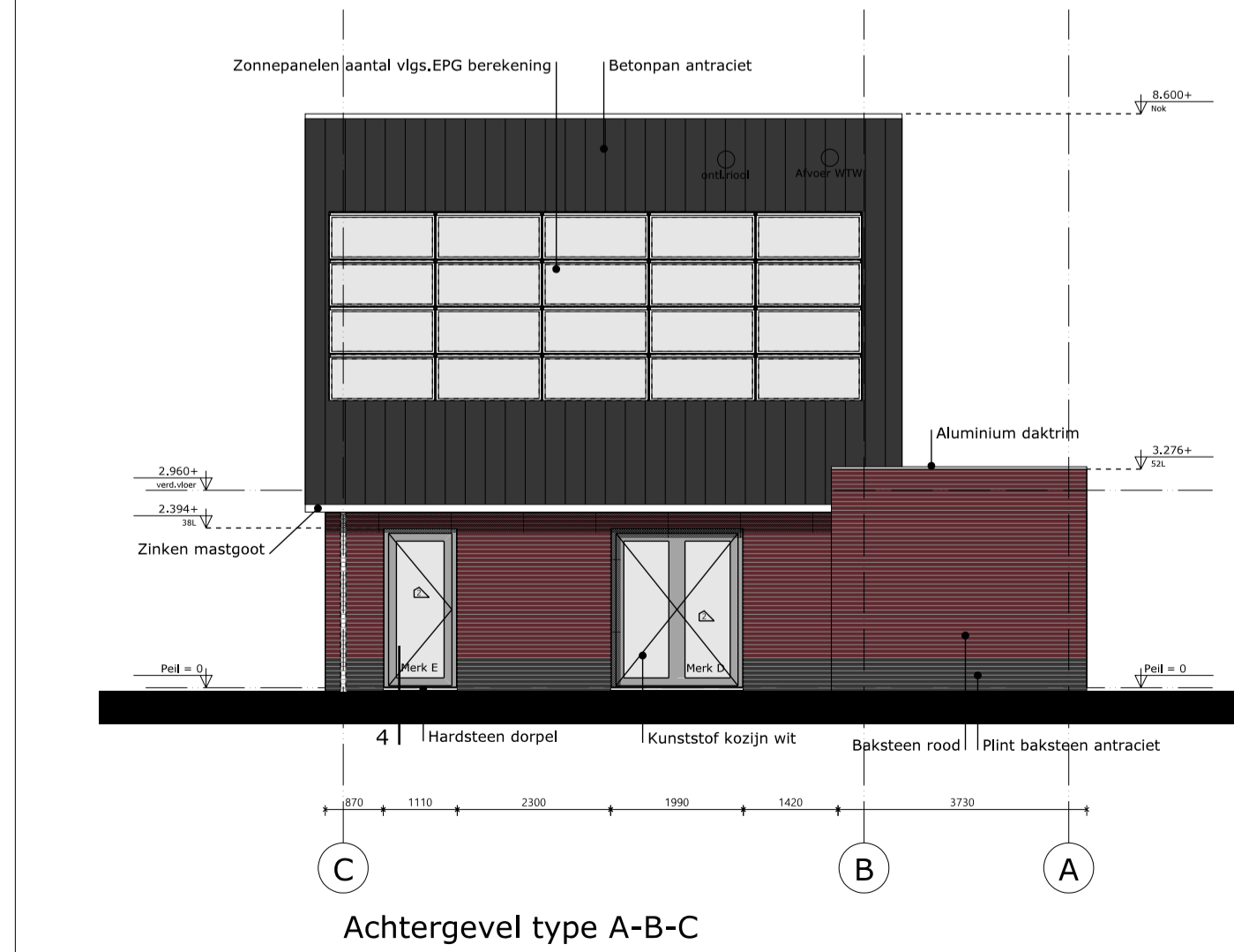
Deze tekening blijft eigendom van VERCOFRA Bouw- en handelsonderneming en mag zonder schriftelijke toestemming niet worden gekopieerd en voor andere doeleinden worden gebruikt.



Renvooi-symbolen		Renvooi-materialen	
	deurspleet ventilatie		gewapend beton
	mk ventil. 200 cm2 onder + boven		baksteen schoonwerk
	rookmelder		betonsteen
	noodverstort vlgs.constr.		kalkzandsteen
	hemelwaterafvoer standleiding		gebetoneerde isolatie
	mech. ventil. afvoer	Renvooi ventilatie woongebouwen	
	balansventilatie mech. ventil. toevoer	ventilatie capaciteit dm3/s (BB afd. 3.6 en NEN 1087)	
	balansventilatie	-toilet	7dm3/s
	aansluitpunt wasautomat	-badkamer	14dm3/s
	aansluitpunt droogtrommel	-berging	16dm3/s
	warmtepomp	-verblifsruimte	0,9dm3/s/m2
	gebalanceerde ventilatiebox	-verblifsruimte met kooktoestel	met een minimum van 7dm3/s
	inbraakwerende klasse hls volgs. BB afd. 2.15 NEN 5087 5096	-rijpende bergingen	21dm3/s + 1dm3/s/m2
	zonnepanelen	-meterkast	2dm3/s
	omvormer pv-panelen	-gem. verkeersruimte	14dm3/s/m2
		-lift	0,5dm3/s/m2
		doorspuisbaarheid (NEN 1087)	3,2dm3/s/m2
		capaciteit spuiventilatie is gelijk aan	
		Qv = A-netto x V x 1000	
		de ventilatie capaciteit vermeld op tekening is de minimale hoeveelheid afvoer conform bouwbesluit	
		de luchtstroom zal plaats vinden via open ruimten en deurspleeten	
		de volgende rekenregel dient gebruikt te worden om de afmeting van de deurspleet te bepalen:	
		L/Sec x 12 = cm2	
		Lagenmaat 63mm aanzet op Plint	
		Koppenmaat 110mm	



Renvooi bouwbesluit	
energieprestatie uitvoeren conform BB afd. 5.1 en NEN 7120	
woonfunctie	
-R _{si} 0,4 (zie bijlagen UnieC 2.2)	
-minimale Rc waarde vloer van 3,5m2K/W	
-minimale Rc waarde wand van 4,5m2K/W	
-minimale Rc waarde dak van 6,0m2K/W	
milieubelasting uitvoeren conform BB afd. 5.2	
deze zijn van toepassing op:	
-woonfunctie	
daglichttoetreding uitvoeren conform BB afd. 3.11 en NEN 2057	
deze is van toepassing op:	
-woonfunctie 10% van het verblifsgebied	
met een minimum van 0,5 m2 per verblifsruimte	
-> zie bijlagen	
trap uitvoeren conform BB afd. 2.5	
balustrade en leuning conform BB afd. 2.3	
electriciteitsvoorziening uitvoeren conform BB afd. 6.2 en NEN 1010	
drinkwater- en warmwatervoorziening uitvoeren conform BB afd. 6.3 en NEN 1006	
afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater uitvoeren conform BB afd. 6.4 en NEN 3215	
bescherming tegen ratten en muizen uitvoeren conform BB afd. 3.10	
wering van vocht uitvoeren conform BB afd. 3.15 en NEN 2778	
inbraakwerende conform BB afd. 2.15 en NEN5087 en NEN 5096	
Karakteristieke geluidwerende scheidingsconstructie minimaal 20dB vlgs NEN 5077	



VERCOFRA
Bouw- en handelsonderneming
De Akkervrouw 3
5971 LC Grubbenvorst

T: 077 - 400 86 27
E: vercofra@ziggo.nl
KVK: 70828814

PROJECT:
3 levensloopbestendige woningen op De Soom te Grubbenvorst

ONDERDEEL:
Gevels

OPDRACHTGEVER:
VERCOFRA Bouw- en handelsonderneming

FORMAAT:
A1

SCHAAL:
1:100

ONS KENMERK:
001

BLAD:
03

Datum:
01-10-2019

Deze tekening blijft eigendom van VERCOFRA Bouw- en handelsonderneming en mag zonder schriftelijke toestemming niet worden gekopieerd en voor andere doeleinden worden gebruikt.

BIJLAGE 2
Planschadeverhaalsovereenkomst

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

**Planschadeverhaalsovereenkomst**

ex art. 6.4a Wet ruimtelijke ordening

De ondergetekenden,

1. De gemeente Horst aan de Maas, te dezen krachtens mandaat vertegenwoordigd door mevrouw K.J.L. Thissen, specialist D, hierna te noemen 'de gemeente'.

en

2. [redacted] vertegenwoordigd door [redacted]
[redacted] hierna te noemen 'de verzoeker'.

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van bestemmingsplan 'Maaskernen' ten behoeve van de verwezenlijking van een project;
- dat het project betrekking heeft op een omgevingsvergunning (WABO-2019-0005) waarbij moet worden afgeweken van het bestemmingsplan om de bouw van drie levensloopbestendige woningen mogelijk te maken op de locatie De Soom 2a in Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie C, nummer 6701;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Horst aan de Maas 2010, gemeenteblad 2010, nr. 60, hierna: 'procedureverordening planschade', heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.
- e. *aanvrager*: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indient.

Artikel 2

De gemeente zal de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade, te vermeerderen met de wettelijke rente en eventuele deskundigenkosten van aanvrager, zoals bedoeld is in art. 6.5 sub a Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

N.B. De kosten van de benoemde adviseur of commissie in het kader van de procedureverordening planschade, voor de advisering aan de gemeente over de tegemoetkoming in planschade, komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 5

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de procedureverordening planschade.

Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding

van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming vermeerderd met wettelijke rente en deskundigenkosten, schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

N.B. In het mogelijke geval dat de verzoeker een overeenkomst aangaat met aspirant aanvrager over een vergoeding ter compensatie van planschade, dan moet dit schriftelijk te worden aangegaan met expliciete vermelding dat het compensatie van planschade betreft en aanduiding van de hoogte van de schadevergoeding. Tevens moet hiervan schriftelijk mededeling worden gedaan aan de gemeente.

Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL 48 RABO 0123601150 ten name van gemeente Horst aan de Maas onder vermelding van <planschadekosten project De Soom 2a Grubbenvorst WABO-2019-0005>.

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9

Het is de verzoeker 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 10

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 overeengekomen en ondertekend

de gemeente: mw. K.J.L. Thissen, specialist D
plaats: Horst
datum: 7-1-2020

de verzoeker [redacted]
plaats: Grubbenvorst
datum: 10-01-2020