



Overeenkomst kwaliteitsverbetering Horst aan de Maas inzake bestemmingsplan 'Jaegerweg ongenummerd, Melderslo'

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 vertegenwoordigd door burgemeester Drs. R.F.I. Palmen, hierna te noemen "de gemeente",

en
2. [REDACTED]
hierna te noemen "de Initiatiefnemer".

In aanmerking nemende, dat:

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie T, nummer 1844, plaatselijk bekend Jaegerweg vooralsnog ongenummerd in Melderslo, een woningbouwkwavel te realiseren ten behoeve van de bouw van één woning;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met de aan het hiervoor genoemd perceel toegekende enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', tevens met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op grond van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Horst aan de Maas' en 'Buitengebied Horst aan de Maas, herziening 2020';
- 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 HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Ruimtelijke ontwikkeling

1. De Initiatiefnemer beoogt op het bij hem in eigendom zijnde registergoed, plaatselijk bekend als Jaegerweg vooralsnog ongenummerd in Melderslo en kadastraal bekend gemeente Horst, sectie T, nummer 1844, de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Woningbouwkavel ten behoeve van de bouw van een woning.
2. De in lid 1 beoogde ontwikkeling nader is omschreven in de aan 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

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. 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.
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.

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 overheidstoestemmingen zijn verleend.
5. De Initiatiefnemer realiseert de Ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.

Artikel 3. Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de ruimtelijke en landschappelijke inpassing

1. De Initiatiefnemer verplicht zich tot een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de Ruimtelijke ontwikkeling, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan met kenmerk PNR 5962BB60-081020, die als bijlage 2 is aangehecht.
2. Partijen komen overeen dat de ruimtelijk en landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in lid 1, 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 bestemmingsplan 'Jaegerweg ongenummerd, Melderslo' de ruimtelijke en landschappelijke inpassing te hebben gerealiseerd.
3. 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 een kwaliteitsbijdrage voor het toevoegen van een woning in het buitengebied

1. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de gemeenteraad op 18 oktober 2016 de 'Actualisatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, oktober 2016', hierna te noemen: "(de) Actualisatie", heeft vastgesteld als oplegnotitie bij de Structuurvisie. De Actualisatie heeft onder meer tot doel om een kwaliteitsbijdrage voor het toevoegen van een woning in het buitengebied met de module "Nieuwe solitaire woningbouw" te bepalen, vergelijkbaar met de regeling die door Ruimte voor Ruimte Limburg wordt aangeboden. Door het oplossen van een knelpunt in het buitengebied los te laten en hiervoor een vaste financiële bijdrage op te nemen kan middels de Actualisatie – in afwijking van de Structuurvisie – de totale financiële kwaliteitsbijdrage bij woningbouw in het buitengebied worden bepaald.
2. De Initiatiefnemer is verplicht om op basis van het bepaalde in de Actualisatie een financiële kwaliteitsbijdrage te doen van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED], zijnde een vast bedrag van € [REDACTED] plus een variabel bedrag van € [REDACTED] x 750 m².
3. De financiële bijdrage komt ten gunste van de 'Reserve GKM'. De Gemeente wendt deze bijdrage aan voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.


Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



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.
5. Indien het in lid 4 bedoelde planologische besluit niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, zal de Gemeente de betaalde financiële bijdrage aan Initiatiefnemer restitueren.
6. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 17, is de Gemeente niet gehouden de betaalde financiële bijdrage aan Initiatiefnemer te restitueren.
7. 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] euro) 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 5. Instandhouding tegenprestatie respectievelijk kwaliteitsverbetering

1. De Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde tegenprestaties respectievelijk kwaliteitsverbeteringen, zoals beschreven in het artikel 3, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de tegenprestatie respectievelijk kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
2. De Initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de tegenprestatie respectievelijk 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 betrokken onroerende 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 onroerende 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] (zegge: [REDACTED] euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
3. De Initiatiefnemer dient de Gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie respectievelijk kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.


Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

4. Tevens is de Initiatiefnemer verplicht de in lid 1 en lid 3 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de onroerende 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] (zegge: [REDACTED] euro) ten behoeve van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 6. Verplichtingen Gemeente

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.
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.
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 territorium 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.
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.


Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



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

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.
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.
3. Het in lid 1 en lid 2 bepaalde geldt ook ten aanzien van de in deze overeenkomst genoemde tegenprestaties respectievelijk kwaliteitsverbeteringen 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. Contractsoverneming en derdenwerking (kettingbeding)

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.
2. De in lid 1 genoemde beperking vervalt zodra de Ruimtelijke ontwikkeling conform de planologische maatregel is verwezenlijkt en de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
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] euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding


Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

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

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. de Initiatiefnemer uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, geen voor vergunningsverlening vatbare aanvraag heeft ingediend voor het verkrijgen van alle publiekrechtelijke medewerking die benodigd is voor de realisatie van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling, 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.
2. Het recht van ontbinding kan door de Gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.
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.


Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



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

1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed 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

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.
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

1. Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Planbeschrijving en kaarten van de Ruimtelijke ontwikkeling
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
2. De in lid 1 opgesomde bijlage(n) maakt/maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.



Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

te Horst d.d. 04-12-2020

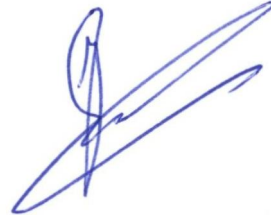
De Gemeente,



drs. R.F.I. Palmen

te Melderslo d.d. 01-12-2020

De Initiatiefnemer,



Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



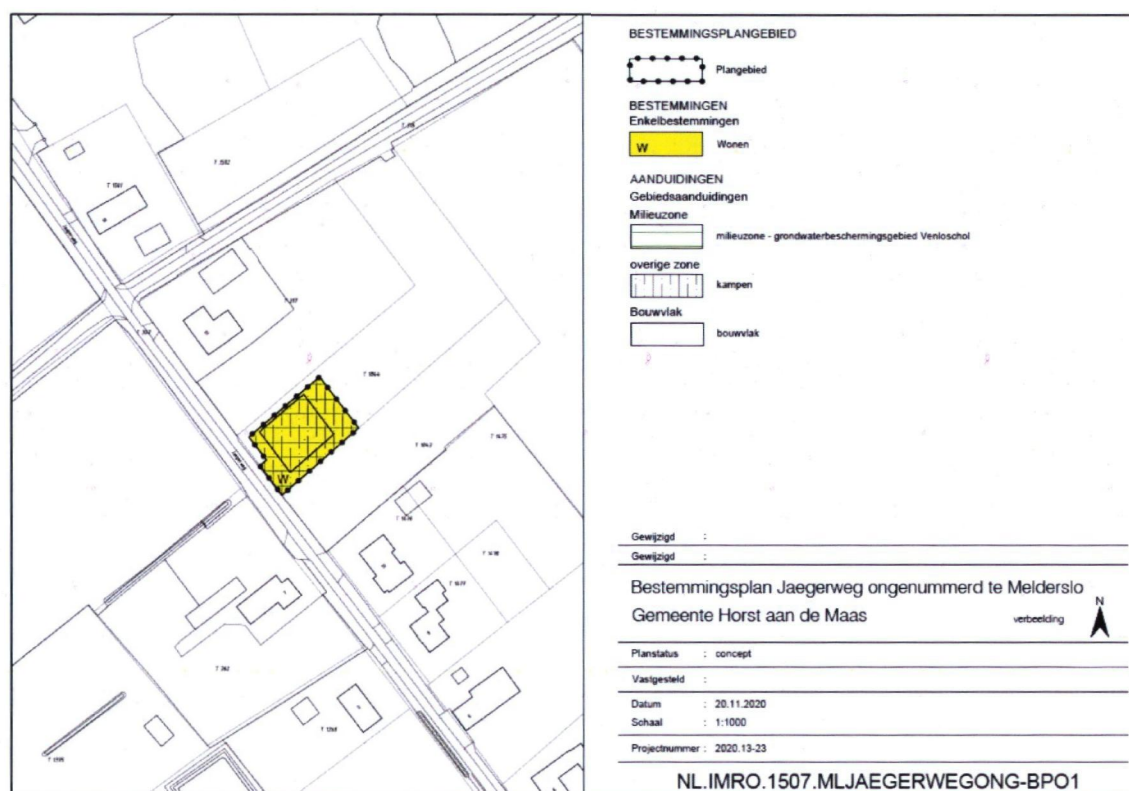
BIJLAGE 1

Planbeschrijving en kaart van de ruimtelijke ontwikkeling

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouw

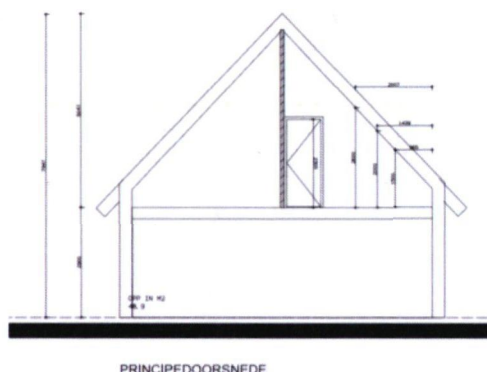
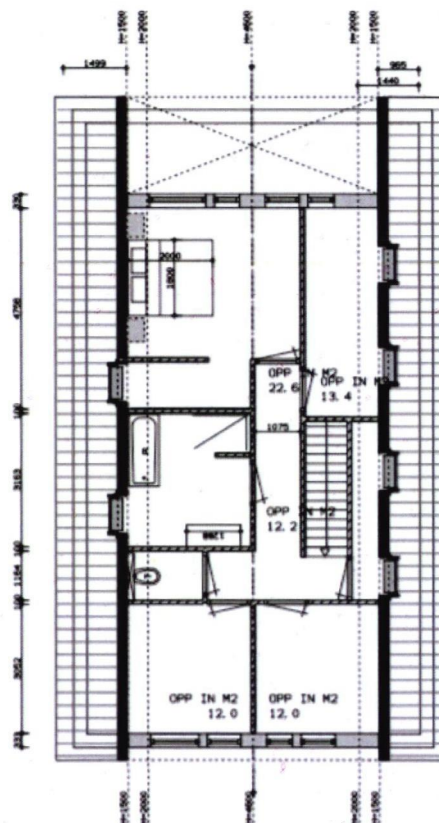
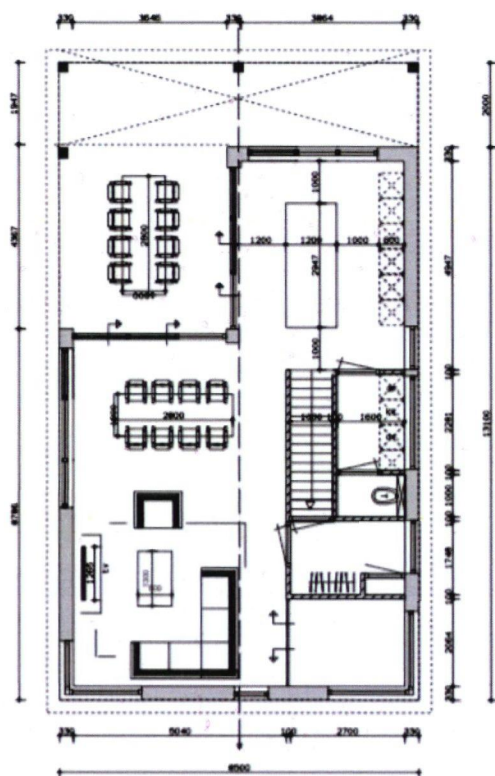
Het plan bestaat uit het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel, kadastraal bekend Horst, sectie T, nummer 1844 (ged.), gelegen aan de Jaegerweg ongenummerd te Melderslo. Hiervoor wordt in het voorliggende bestemmingsplan één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' opgenomen met een oppervlakte van circa 1.000 m².



Afbeelding 8, Uitsnede verbeelding

Bovenstaande afbeelding geeft aan hoe het plangebied er uit komt te zien. De binnen het plangebied te realiseren woning zal voldoen aan de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding 9 geeft een eerste impressie van de nieuw te bouwen woning. Deze "schuurwoning" zal als langgerekt en sober volume, met de nok dwars op de weg in lijn met de buurbebouwing worden gepositioneerd.



Afbeelding 9 Schetsontwerp nieuwe woning

4.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De te bouwen woning gaat na realisering deel uitmaken van de diverse burgerwoningen die zijn gelegen aan het zuidelijke deel van de Jaegerweg. De te bouwen woning wordt landschappelijk ingepast middels gebiedseigen beplanting. Het bouwen van de woning is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt dan ook niet bezwaarlijk en realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving.

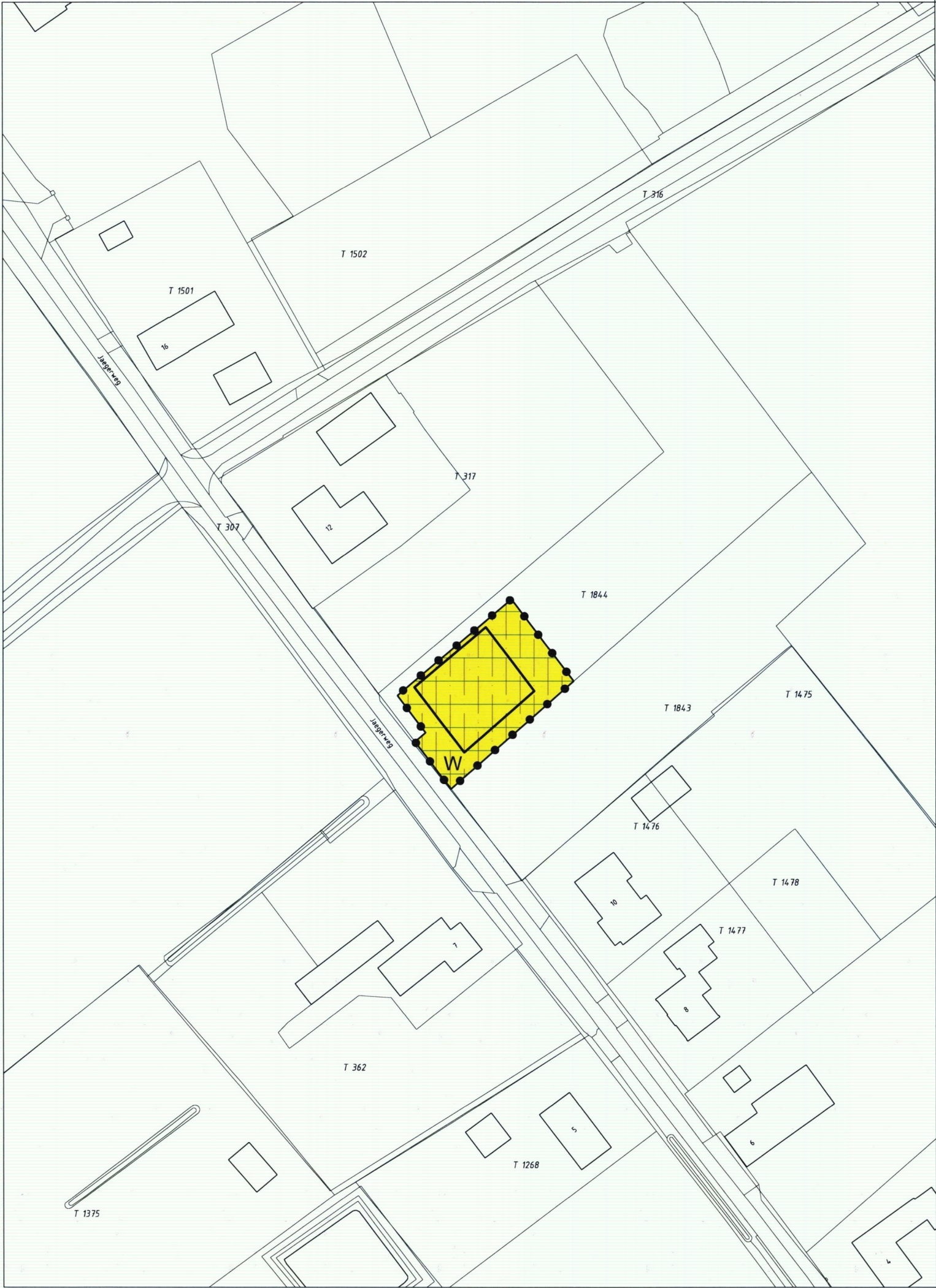
De landschappelijke inpassing en vormgeving van het perceel aan de Jaegerweg richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. De omgeving van de woning (ongeveer 750 m²) zal worden ingericht en benut als tuin. De overige delen van het plangebied zullen worden benut als een huisweijte. Aan de noordwestkant van het weilje zal worden voorzien in een greppel waarin het van dak en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en kan infiltreren.



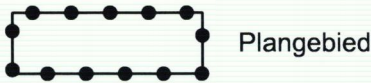
Afbeelding 10: uitsnede uit Landschappelijk inpassingsplan

Concreet wordt de aanplant van de volgende planten/bomen in het plangebied voorgesteld:

- Beukenhagen, rondom het perceel;
- 2 lindes;
- 1 notenboom en 1 plataan;
- 4 hoogstamfruitbomen.



BESTEMMINGSPLANGEBIED



BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen



AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

Milieuzone



overige zone



Bouwvlak



Gewijzigd :

Gewijzigd :

Bestemmingsplan Jaegerweg ongenummerd te Molderslo
Gemeente Horst aan de Maas

verbeelding



Planstatus : concept

Vastgesteld :

Datum : 20.11.2020

Schaal : 1:1000

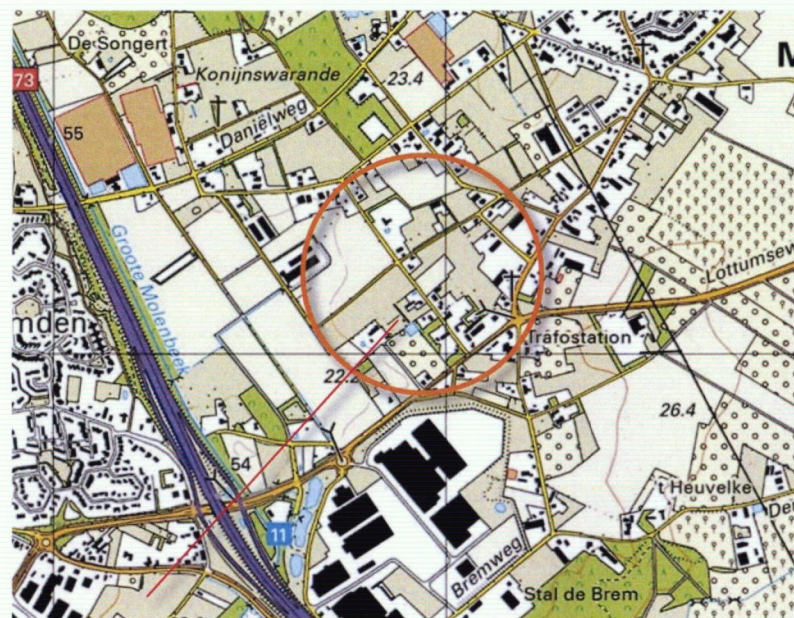
Projectnummer : 2020.13-23

NL.IMRO.1507.MLJAEGERWEGONG-BPO1

BIJLAGE 2
Landschappelijke inpassing

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Melderslo. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1895

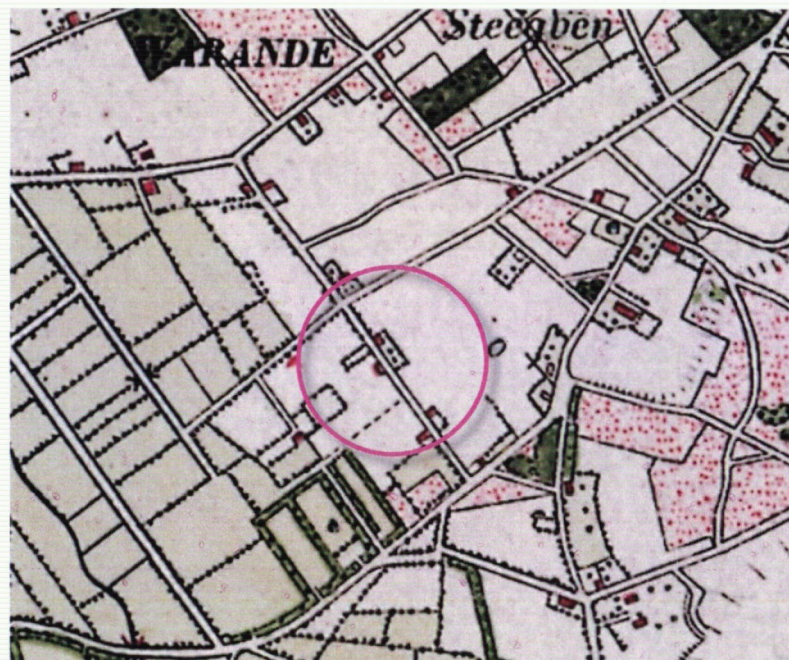
In 1895 werd aan de zuidwestkant van het plangebied een kleine bebouwing aangetroffen. De noordoostkant was in gebruik als bouwland. Dit bouwland maakte deel uit van een groter complex bouwland ten westen van de kern Melderslo. Langs de Jaegerweg ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied bevonden zich al diverse kleinere bebouwde erven. Rond de bebouwing werden kleinere boomgaardjes of bomengroepen aangetroffen.

context

De landschappelijke context is te kenschetsen ouder bouwland. Kenmerkend voor de inpassing van erven in een context van ouder bouwland is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen,
- b) kleine hoogstamboomgaardjes,
- c) bomenrijen, bomengroepen of solitaire bomen als noot en tamme kastanje.

Zie de uitsnede van de topkaart uit 1895 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1895



1895 plangebied maakt deel uit van een complex met ouder bouwland

HISTORISCHE SCHETS

In de eerste decennia van de 20ste eeuw en de periode rond de tweede wereldoorlog veranderde relatief weinig; in 1936 wordt de noordkant van het plangebied als grasland gekarteerd. In 1958 is dit gebied weer als bouwland in gebruik. In 1958 is een uitbreiding van de bebouwing in noordoostelijke richting te constateren; Zie de karteringen uit 1936 en 1958 rechtsboven.

In 1978 werd geen bebouwing meer in het plangebied aangetroffen. Aan de noordwestkant van het plangebied werd een bosje aangetroffen. Ten zuidoosten van het plangebied werden gebieden met teeltvoorzieningen aangetroffen; op meerdere plaatsen in de context is een intensivering van het bodemgebruik te constateren. In de laatste decennia van de 20ste eeuw zet deze trend door. In de ruimere context van het plangebied wordt een sterk toename van boomkwekerijen en kassen gekarteerd. Het plangebied en zijn directe context is rond de eeuwwisseling overwegend als bouwland in gebruik. Zie de karteringen uit 1979 en 1999 rechtsonder.

conclusie

Voor de tweede wereldoorlog was een deel van het plangebied als weide in gebruik. Na de oorlog werd de aanwezige bebouwing aanvankelijk in noordoostelijke richting uitgebreid en werd het grasland weer benut als bouwland. In de jaren zestig werd de bebouwing in het plangebied gesloopt. Sindsdien wordt het plangebied en zijn context als bouwland benut. In de ruime context is een intensivering van het bodemgebruik en verdichting van de bebouwing langs wegen te constateren.



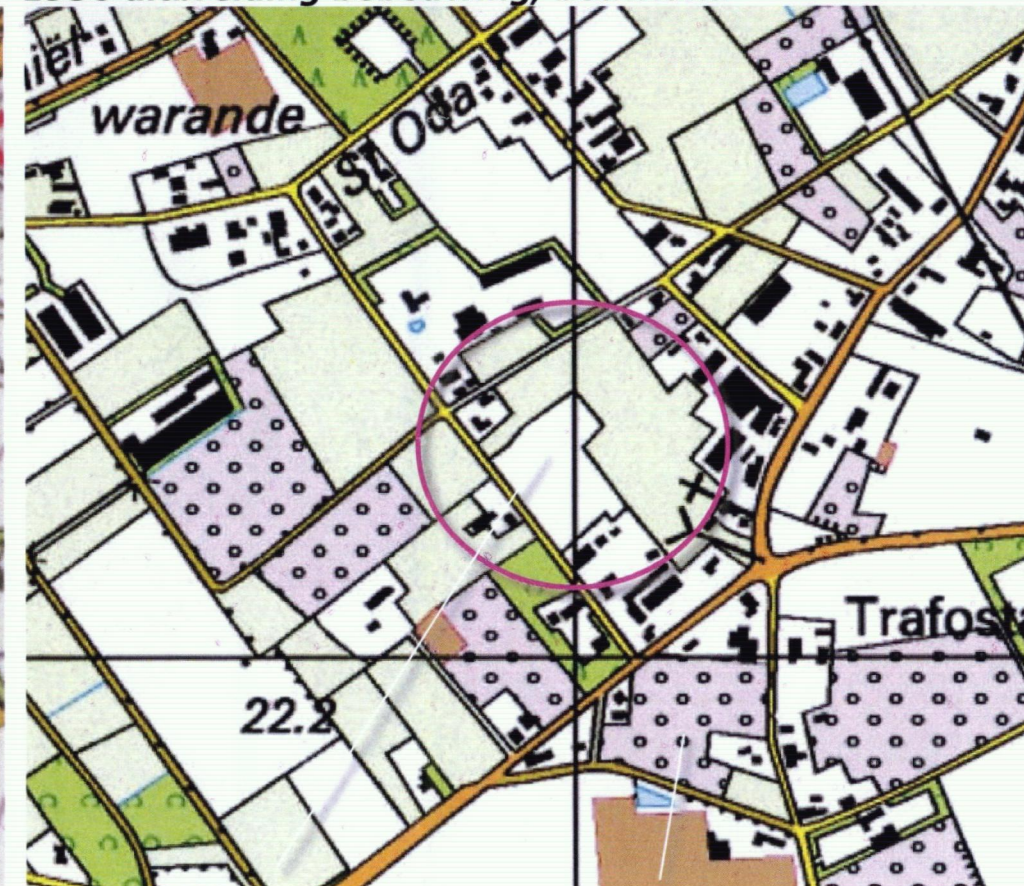
1936 bebouwing, boomgaardje, weijtje



1958 uitbreiding bebouwing, bouwland



1979 bosje op buurperceel bebouwing verdwenen



1999 bouwland en intensivering in de context

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- a) de bebouwing en beplanting op de omliggende bebouwde buurerven,
- b) opgaande beplanting ten zuidwesten van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven



b) opgaande beplanting ten zuidwesten van het plangebied

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen;

- a) de beleving uit de nabijheid tijdens de passage en in de benadering over de Jaegerweg zelf,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf de ten westen gelegen en ten noordwesten gelegen delen van de onverharde weg, de Konijnenweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de navolgende pagina.

a) beleving vanaf de Jaegerweg



b) beleving vanaf de Konijnenweg

3D - JAEGERWEG

De foto's rechts tonen de beleving in de benadering over de Jaegerweg zelf:

- 1) Vanaf de Jaegerweg komend uit het zuidwesten tonen zich de noordwestkant en de zuidwestkant van het plangebied.
- 2) Komend uit het zuidoosten is een kortdurende doorkijk op de zuidoostkant mogelijk, tijdens de passage toont zich de zuidwestkant.



standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidwesten; de noordwestkant en zuidwestkant tonen zich aan het verkeer



2) komend uit het zuidoosten; doorkijk op de zuidoostkant, daarna toont zich de zuidwestkant

3D - KONIJNENWEG

De foto's rechts tonen de beleving in de benadering over de Konijnenweg:

- 1+2) Komend uit het zuidwesten toont zich de zuidwestkant van het plangebied gedurende langere tijd aan het verkeer; beukenhagen aan de rand van de bebouwde erven in de context kleuren het beeld.
- 3+4) Komend uit het noordoosten is een korterdurende doorkijk op de noordoostkant en een langer durend zicht op de noordwestkant mogelijk.



standplaats fotograaf

Conclusie

Het plangebied wordt vooral waargenomen vanaf de Jaegerweg zelf; tijdens de benadering en passage tonen zich de noordwestkant, zuidwestkant en zuidoostkant. Vanaf de onverharde Konijnenweg is gedurende de benadering langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk en enige tijd een zicht op de noordoostkant en noordwestkant. In de context worden de randen van erven vaak gekleurd door beukenhagen.



1+2) komend uit het zuidwesten; de zuidwestkant toont zich langere tijd, beukenhagen kleuren de randen..



.... van de bebouwde erven in de context



3+4) komend uit het noordoosten is een kort durende doorkijk op de noordoostkant mogelijk...



daarna toont zich de noordwestkant langere tijd aan de passant

UITGANGSSITUATIE – 1:500

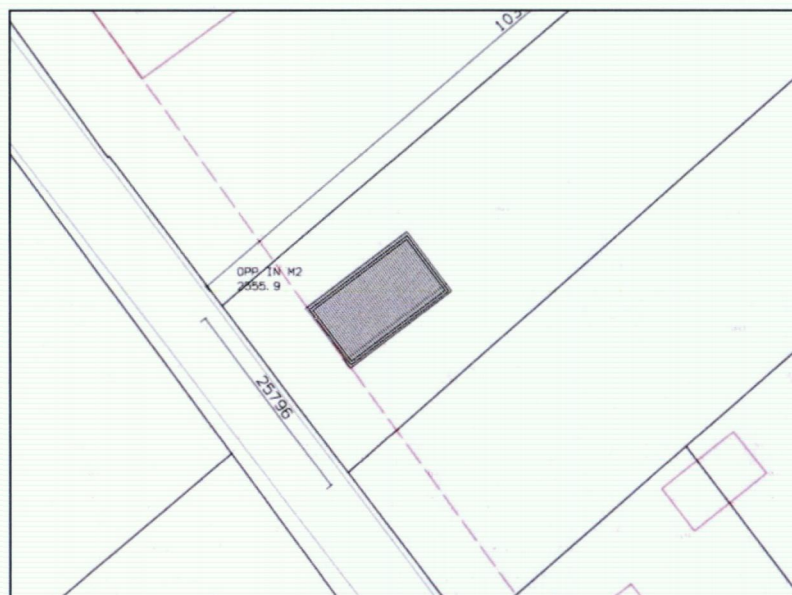
Het plangebied omvat een deel van perceel 1844 gelegen in de sectie T van de kadastrale gemeente Melderslo. Het plangebied is in gebruik als akkerland, het wordt benut voor de teelt van mais. Er is geen opgaande beplanting of bebouwing aanwezig. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



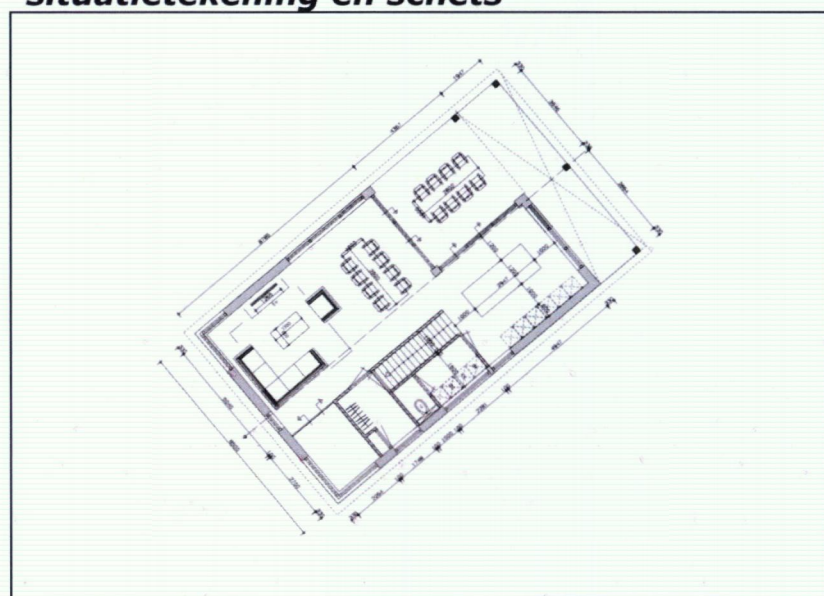
plangebied is in gebruik als akkerland (teelt van mais)

BOUWPLAN

Het bouwplan omvat de realisatie van een ruimte voor ruimte woning, een zo geheten schuurwoning. De schuurwoning zal als langgerekt en sober volume, met de nok dwars op de weg in lijn met de buurbebouwing worden gepositioneerd. Zie de uitsnede van de door Koenen architecten opgestelde schets hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



situatietekening en schets



van Koenen architecten



schuurwoning in lijn met buurbebouwing

ZONERING & INFILTRATIE

De omgeving van de woning (ongeveer 750 m²) zal worden ingericht en benut als tuin. De overige delen van het plangebied zullen worden benut als een huisweitje. Aan de noordwestkant van het weitje zal worden voorzien in een greppel waarin het van dak en verhardingen vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en kan infiltreren.



CONCLUSIES > CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:
De landschappelijke context is te kenschetsen ouder bouwland. Kenmerkend voor de inpassing van erven in een context van ouder bouwland is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen,
- b) kleine hoogstamboomgaardjes,
- c) bomenrijen, bomengroepen of solitaire bomen als noot en tamme kastanje.

Voor de tweede wereldoorlog was een deel van het plangebied als weide in gebruik. Na de oorlog werd de bebouwing aanvankelijk in noordoostelijke richting uitgebreid en werd het grasland weer benut als bouwland. In de jaren zestig werd de bebouwing in het plangebied gesloopt. Sindsdien wordt het plangebied en zijn context als bouwland benut. In de ruime context is een intensivering van het bodemgebruik en verdichting van de bebouwing te constateren. Het plangebied wordt vooral waargenomen vanaf de Jaegerweg zelf; tijdens de benadering en passage tonen zich de noordwestkant, zuidwestkant en zuidoostkant. Vanaf de onverharde Konijnenweg is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk en enige tijd een zicht op de noordoostkant en noordwestkant. In de context worden de randen van erven gekleurd door beukenhagen.

Het bouwplan omvat de realisatie van een ruimte voor ruimte woning, een zo geheten schuurwoning. De schuurwoning zal als langgerekt en sober volume, met de nok dwars op de weg in lijn met de buurbouw worden gepositioneerd.

De omgeving van de woning (ongeveer 750 m²) zal worden ingericht en benut als tuin. De overige delen van het plangebied zullen worden benut als een huisweide.

Concept

Bovenstaande kenmerken van de landschappelijke context en de ligging van het plangebied voeren naar het navolgende concept voor de inpassing;

- 1) inramen van het plangebied met beukenhagen,
- 2) woning omgeven met enkele solitaire bomen,
- 3) aanplanten van een boomgaardje op de huisweide.

1) geschoren hagen



2) enkele solitaire erfbomen

3) boomgaardje; hoogstamfruitbomen, noten en tamme kastanje

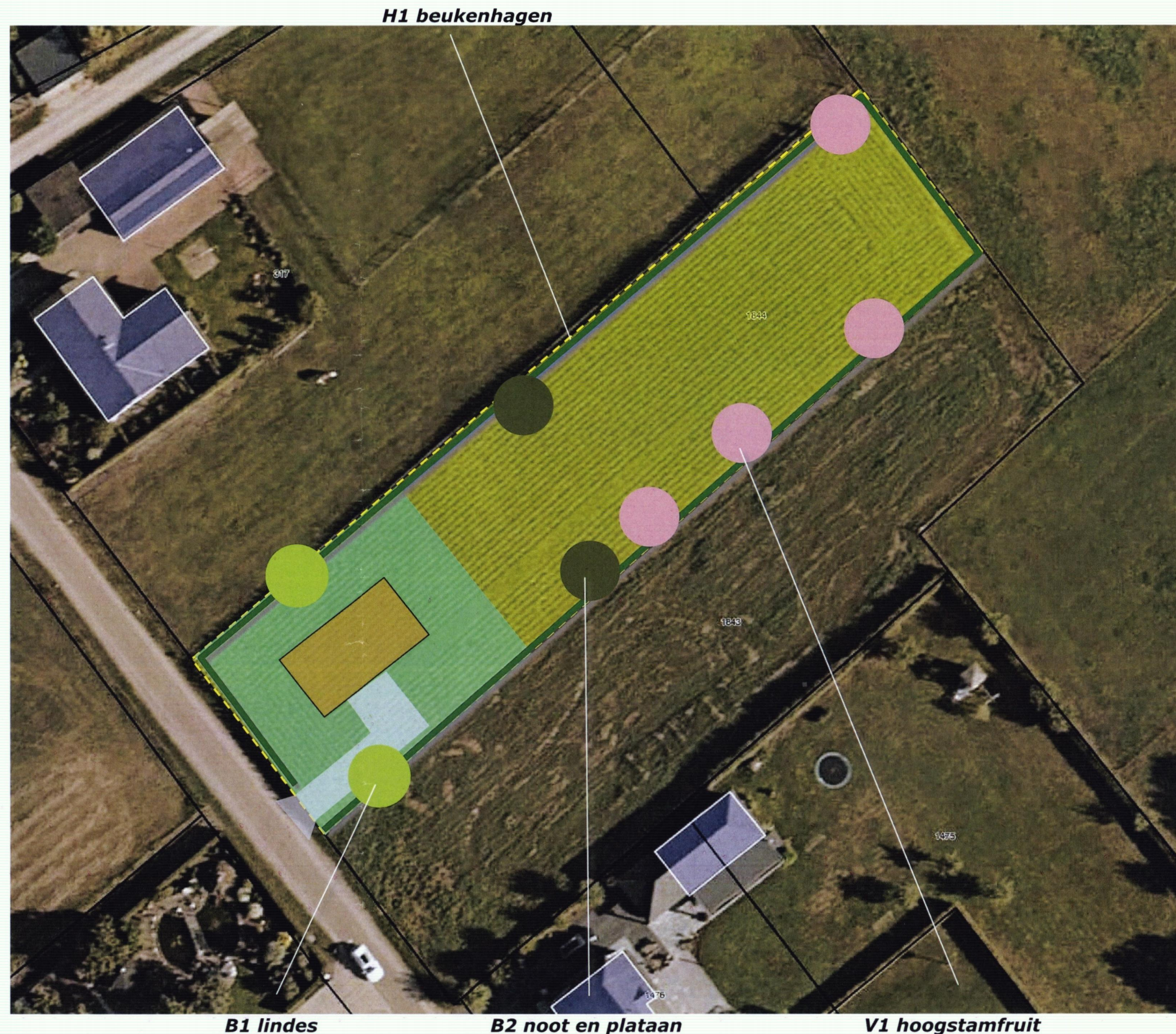
BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;

- H1 beukenhagen,
- B1 lindes,
- B2 noot en plataan,
- V1 hoogstamfruitbomen.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op veekeringhoogte; 90/110 cm. Ter hoogte van de voortuin, nabij de weg is een hoogte van 60/80 cm acceptabel, ter hoogte van de (leef)tuin mag een hoogte van 180-200 cm worden aangehouden (in verband met privacy).
- B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 14/16 cm en mogen worden opgekroond tot een hoogte van 350 cm.
- B2 De noot en de plataan zijn aan te planten in de omvang; 14/16 cm. De bomen mogen zich bij voorkeur vrij ontwikkelen; opkronen tot een hoogte van 350 / 400 cm is toegestaan.
- V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm of groter. De bomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		H1	B1	B2			V1
Omvang bij aanplant		80/100	14/16	14/16			12/14
Plantverband		4 p/m					
Omvang element		245 m	2 st	2 st			4 st
Acer campestre	veldesdoorn				APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					Lemoenappel	
Alnus glutinosa	zwarte els					Groninger Kroon	
Alnus incana	witte els					Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					Schone v. boskoop	
Betula pendula	ruwe berk					Sterappel	
Betula pubescens	zachte berk				PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk					Beurre de Merode	
Castanea sativa	tamme kastanje					Clapp's favourite	
Cornus mas	kornoelje, gele					Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar					Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn					Zoete brederode	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				KERSEN	Bigareau Napoleon	1
Fagus sylvatica	gewone beuk *	980				Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es					Koningskers	1
Juglans regia	okkernoot			1		Merton premier	
Ligustrum vulgare	liguster *					Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst *					Sch. spätke knorpelkirsch	1
Platanus acerifolia	plataan			1	PRUIMEN	Belle de Louvain	
Pyrus	Gieser wildeman					Hauszwetsche	
Populus nigra	zwarte populier					Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier					Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier					Opal	
Prunus avium	zoete kers					Reine claud verte	
Prunus spinosa	sleedoorn				Totaal		4
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik						
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos						
Rosa rubiginosa	egellantier roos						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg						
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Tilia tomentosa	zilverlinde		2				
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos						
Totaal		980	2	2			