



ANTERIEURE OVEREENKOMST HORST AAN DE MAAS
INZAKE OMGEVINGSVERGUNNING PAST. DEBIJESTRAAT 1 TE
HEGELSOM

PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Horst aan de Maas, gevestigd te 5961 ES Horst, Wilhelminaplein 6, hierbij op grond van de gemeentelijke mandaatregeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van team Omgeving, de heer M. Derks, hierna te noemen "**de Gemeente**"

en

2. [REDACTED] eigenaar, hierna (tezamen) te noemen "**de Initiatiefnemer**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer voornemens is om op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie M, nummer 3416, plaatselijk bekend als Past. Debijestraat 1, 5963 NW Hegelsom, het woonhuis te splitsen in 2 appartementen en 5 extra appartementen op te richten;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met het aan het hiervoor genoemde perceel toegekende bestemming 'Wonen' op grond van het bestemmingsplan "Peelkernen";
- 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**", de op 22 september 2015 door de gemeenteraad vastgestelde 'Rapportage evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen: "**de Evaluatie**", de op 18 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Actualisatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, oktober 2016', hierna te noemen: "**de Actualisatie**", de op 10 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde "Herziening Integrale Structuurvisie 2019: Het toevoegen van een woning in de kern", hierna te noemen: "**de Herziening**" alsmede het op 26 november 2019 door de gemeenteraad genomen besluit om het 'Beleid Teeltondersteunende Voorzieningen', zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2019, op te nemen in de Structuurvisie, hierna te noemen: "**het TOV-beleid**", in beginsel slechts planologische medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke ontwikkeling, indien het verlies aan omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd om daarmee per saldo de ruimtelijke kwaliteit toe te laten neemt;

- 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;
- tegen deze achtergrond kan de Gemeente slechts instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer een passende kwaliteitsverbetering gegarandeerd is in de vorm van additionele (fysieke) kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen of op een andere terrein of het voldoen van een fondsbijdrage van waaruit 'centrale' kwaliteitsverbeterende projecten worden uitgevoerd (ook wel de kwaliteitsbijdrage of GKM-bijdrage genoemd);
- op de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer de Wet ruimtelijke ordening (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 door middel van deze overeenkomst anderszins verzekerd is;
- 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. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) afspraken over de ontwikkeling en realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling zoals in dit artikel beschreven.
2. De Initiatiefnemer beoogt op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie M, nummer 3416, plaatselijk bekend als Past. Debijestraat 1 te Helgelsom, de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Het splitsen van de bestaande woning in 2 appartementen;
 - Het oprichten van 5 extra appartementen.zoals nader uitgewerkt in de aan deze overeenkomst als bijlage gehechte planbeschrijving en kaarten, hierna aangeduid als "**de 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.
6. De Initiatiefnemer heeft het perceel waarop de Ruimtelijke ontwikkeling zal worden gerealiseerd volledig in eigendom, althans verkrijgt het/de betreffende perceel/percelen volledig in eigendom uiterlijk 30 dagen voordat het hiertoe bevoegde orgaan van de Gemeente het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, vaststelt.

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

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 respectievelijk ruimtelijke ontwikkelingen.
2. De Initiatiefnemer is verplicht om op grond van het bepaalde in de Nota een financiële bijdrage te doen van € [REDACTED] - (zegge: [REDACTED] euro).
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.
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 dat de Ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, zal de Gemeente, onverlet haar recht op ontbinding van deze overeenkomst op grond van artikel 19 lid 1 onder c, de op grond van dit artikel betaalde financiële bijdrage aan Initiatiefnemer restitueren.
6. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het elders in deze overeenkomst en/of de wet bepaalde, is de Gemeente niet gehouden de op grond van dit artikel 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), 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 op grond van het Lokaal Afwegingskader

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. De Herziening heeft tot doel om gewenste woningtypes te stimuleren: de juiste woning op de juiste plek. Met het in de Herziening opgenomen Lokaal Afwegingskader wordt – in afwijking van de Structuurvisie - bepaald welke kwaliteitsbijdrage van toepassing is bij woningbouw in de kern.
2. De Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer scoort op basis van het Lokaal Afwegingskader 8 of > punten, zoals aangegeven in de tabel die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. De Initiatiefnemer is mitsdien verplicht om op grond van het bepaalde in de Herziening een kwaliteitsbijdrage te voldoen in de vorm van uitvoering van een fysieke kwaliteitsverbetering. De fysieke kwaliteitsverbetering betreft de punten, voortvloeiend uit de binnen het Lokaal Afwegingskader opgenomen ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke criteria:
 - het behoud van de karakteristiek van de bestaande woning;
 - herontwikkeling van een vervallen locatie voor woningbouw;
 - inbreiding;
 - oprichten huurwoningen in groeikern Hegelsom;
 - 3 levensloopbestendige woningen op de begane grond.
3. De Initiatiefnemer realiseert de in lid 2 omschreven kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de Ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het planologische besluit dat de Ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Realisatie van de kwaliteitsverbetering geschiedt voor rekening en risico van Initiatiefnemer.
4. De Initiatiefnemer bericht de Gemeente onverwijld over de feitelijke voltooiing van de kwaliteitsverbetering, in ieder geval binnen de in lid 3 gestelde termijn.
5. De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde een zo snel mogelijke 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.
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] euro), welk bedrag ten gunste komt van de 'Reserve GKM'. De gemeente zal deze boete aanwenden voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals is opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.

Artikel 5. Verplichtingen tot instandhouding

1. De Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde fysieke kwaliteitsverbetering, 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 hiervan in redelijkheid kan worden geëist.
2. Indien Initiatiefnemer zich niet houdt aan één van zijn verplichtingen, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, zal de Gemeente Initiatiefnemer in gebreke stellen, met in achtnaam van een termijn van acht dagen. Indien Initiatiefnemer langer dan gedurende deze termijn in gebreke blijft, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente een direct-opeisbare boete ter grootte van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.
3. De onder lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen en de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven in lid 2, zullen, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
4. De vastlegging van de kwalitatieve verplichtingen in een notariële akte, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, dient voor rekening van Initiatiefnemer plaats te vinden uiterlijk zes weken nadat het hiertoe bevoegde orgaan van de Gemeente het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, heeft vastgesteld.
5. Indien en voor zover de verplichtingen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel, niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen, in de zin van artikel 6:252 BW, zullen de verplichtingen en de daarmee samenhangende boete, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, door Initiatiefnemer worden aangemerkt als kettingbedingen en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. Initiatiefnemer verplicht zich in dat geval derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de daarmee samenhangende boete zoals bedoeld in lid 2, aan zijn rechtsopvolger(s) en de gebruiker(s) van [het/de perceel/percelen] op te leggen. Initiatiefnemer verplicht zich in dat geval tevens jegens de Gemeente om zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel, de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven in lid 2 van dit artikel, alsmede hetgeen in dit lid is bepaald, weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
6. Wanneer Initiatiefnemer zich niet houdt aan zijn verplichting, zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 6. Verplichtingen Gemeente met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling

1. Het is Partijen bekend dat voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen een planologisch besluit noodzakelijk is en daartoe een planologische procedure moet worden opgestart.

2. De Gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen c.q. vergunningsaanvragen die nodig zijn voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling, zo spoedig mogelijk in procedure te brengen, met inachtneming van de Wro en Wabo en passend binnen de vooreerst door Initiatiefnemer te vervaardigen en door de Gemeente te accorderen documenten. Onder 'documenten' zoals hiervoor bedoeld dient in ieder geval te worden verstaan: alle onderzoeken, tekeningen en bestekken, die benodigd zijn om de planologische procedures voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen te doorlopen, alsmede een ruimtelijke onderbouwing van de Ruimtelijke ontwikkeling.
3. 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 2 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 leidt 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 en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen.
4. 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 en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen van Initiatiefnemer mogelijk maakt, en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De Gemeente is de Initiatiefnemer bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.
5. Indien en voor zover de Initiatiefnemer ter verwezenlijking van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen 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 dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen 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 dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen 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 dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.
3. Het in lid 1 en 2 bepaalde geldt ook ten aanzien van de in deze overeenkomstgenoemde tegenprestaties respectievelijk kwaliteitsnormen 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. Overdracht contractpositie

Het is de Initiatiefnemer zonder toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar goedkeuring verlenen indien de rechtverkrijgende(n) zich op gelijksoortige wijze als de Initiatiefnemer aan de Gemeente verplicht(en), waarbij de Gemeente de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 11. Publicatie

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 deze 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 deze overeenkomst niet nakomt, of;
 - b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de Gemeente heeft verstrekt, of;
 - c. het planologische besluit dat de Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, of;

- d. **indien van toepassing:** de Initiatiefnemer uiterlijk 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dat de 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 dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen, of;
 - e. 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.
 - 4. De Gemeente is bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 1 onder c van dit artikel gehouden de alsdan betaalde financiële bijdragen aan Initiatiefnemer te restitueren.
 - 5. De Gemeente is bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 1 onder a, b, d en/of e van dit artikel of op grond van het elders in deze overeenkomst en/of de wet bepaalde niet gehouden tot terugbetaling van de in deze overeenkomst verschuldigde financiële bijdragen. Opeisbare maar nog niet door de Initiatiefnemer betaalde bijdragen blijven in dat geval verschuldigd. De Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit artikellid vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.

Artikel 13. 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 14. 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 15. 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 van de rechtbank Limburg.

Artikel 16. 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 17. Bijlagen

1. Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Planbeschrijving en kaarten van de Ruimtelijke ontwikkeling
Bijlage 2: Tabel Lokaal Afwegingskader
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. *24-8-'21*

te Amsterdam d.d. .27-7-2021

De Gemeente,



M. Derks

De Initiatiefnemer,





gemeente

HORST A/D MAAS

BIJLAGE 1

Planbeschrijving en kaarten van de ruimtelijke ontwikkeling

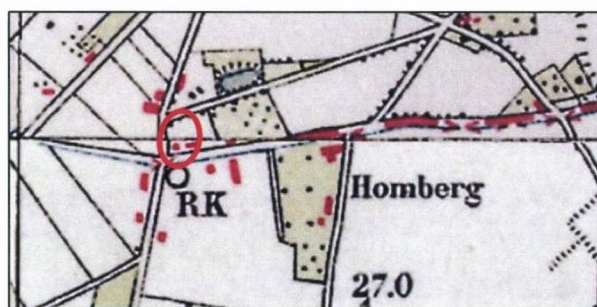
3. PROJECTPROFIEL

3.1 Ontstaansgeschiedenis en gebiedsbeschrijving

Het dorp Hegelsom is ontstaan in de periode 1929 tot 1933 uit de buurtschappen Voor-America ("De Hei") en Hegelsom (omgeving Stationsstraat en "D'n Diek"). In de voorgeschiedenis kent het al een lange historie met nederzettingen in het dal van de Groote Molenbeek.

Hegelsom is van oorsprong een agrarisch dorp met vooral veel kippenbedrijven en bonenteelt (staakbonen). In de jaren '30 van de vorige eeuw zijn de kerk en de school in Hegelsom gebouwd. Vervolgens is het dorp gegroeid langs de belangrijke uitvalswegen de Pastoor Debijestraat, de Heijnenstraat/Kogelstraat en later de Hagelkruisweg.

Lang is Hegelsom alleen ten noorden van de Pastoor Debijestraat gegroeid. Pas in de jaren '90 van de vorige eeuw hebben uitbreidingen met woningbouw aan de zuidzijde van deze straat plaatsgevonden.



Afbeelding 6. Topografische kaart omstreeks 1940



Afbeelding 7. Topografische kaart omstreeks 1980

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint van de Pastoor Debijestraat en ligt op de hoek met de Kogelstraat, de andere belangrijke oorspronkelijke ontsluitingsweg van Hegelsom.

In 1934 is de woning Pastoor Debijestraat 1 opgericht. Omstreeks jaren '80 van de vorige eeuw is de woning uitgebreid aan de achterzijde. De uitbreiding is later in gebruik genomen als buurtsuper met in pandig een postkantoor. In de huidige situatie is de locatie nog steeds bebouwd met een woonhuis en het voormalige supermarktpand aan de achterzijde van de woning. Sinds 2007 is het supermarktpand niet meer als zodanig in gebruik en sindsdien worden er arbeidsmigranten gehuisvest.

3.2 Projectbeschrijving

De huidige bebouwing van de voormalige buurtsuper is flink verouderd en vervallen. Gelegen op een unieke locatie, in het hart van Hegelsom, tegenover de kerk, vraagt de locatie om een passende herontwikkeling.

Nu in de kerkdorpen van de gemeente Horst aan de Maas en Hegelsom in het bijzonder een grote behoefte bestaat aan kleinere, betaalbare huurwoningen voor zowel starters als senioren heeft een private partij het initiatief opgepakt om op betreffende locatie zeven sociale huurappartementen te realiseren, voor met name éénpersoonshuishoudens om daarmee te voldoen aan de lokale vraag, maar ook om een bijzondere woonvorm te creëren op een herkenbare locatie in het dorpscentrum van Hegelsom.

Twee van de te realiseren appartementen zijn voorzien in de bestaande woning. Op de plek van het achtergelegen voormalige supermarktpand dient na sloop van de bestaande bebouwing een appartementencomplex te worden gerealiseerd met ruimte voor zeven appartementen. De appartementen zullen allemaal een oppervlakte krijgen van circa 60 m². Het appartementencomplex zal gericht zijn op de Kogelstraat met in het midden een bijzondering in de vorm van een ondergeschikt element waardoor het gevelbeeld wordt gebroken. Hierdoor lijkt het gebouw te bestaan uit kleinere, dorpse eenheden. Het gebouw zal uit twee bouwlagen bestaan en worden afgedekt met een kleine kap.

Met de hoogte wordt aangesloten bij de omliggende woningen welke ook grotendeels bestaan uit twee bouwlagen met een kapverdieping. Het appartementencomplex zal daardoor positief bijdragen aan het straatbeeld van de Kogelstraat, zeker in vergelijking met de huidige bebouwing. Tevens zal het appartementencomplex als nieuw herkenningspunt gaan dienen in het centrum van Hegelsom.

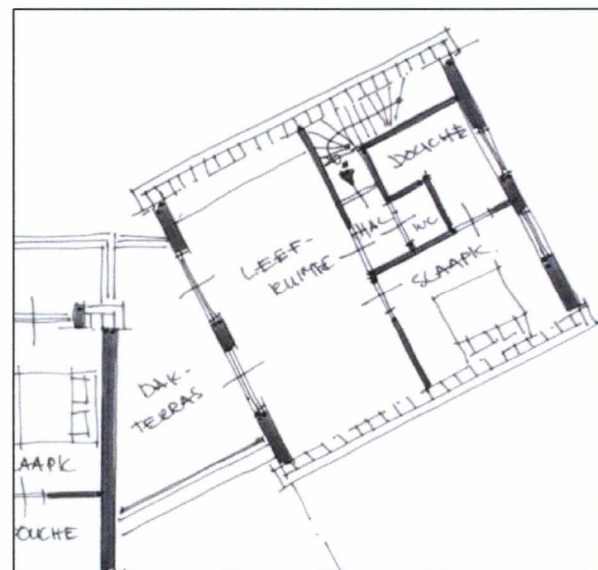
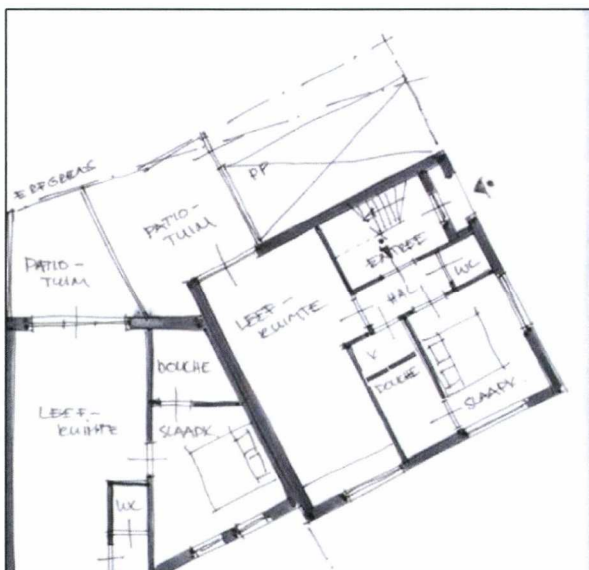


Afbeelding 8. Impressie woning Pastoor Debijestraat 1

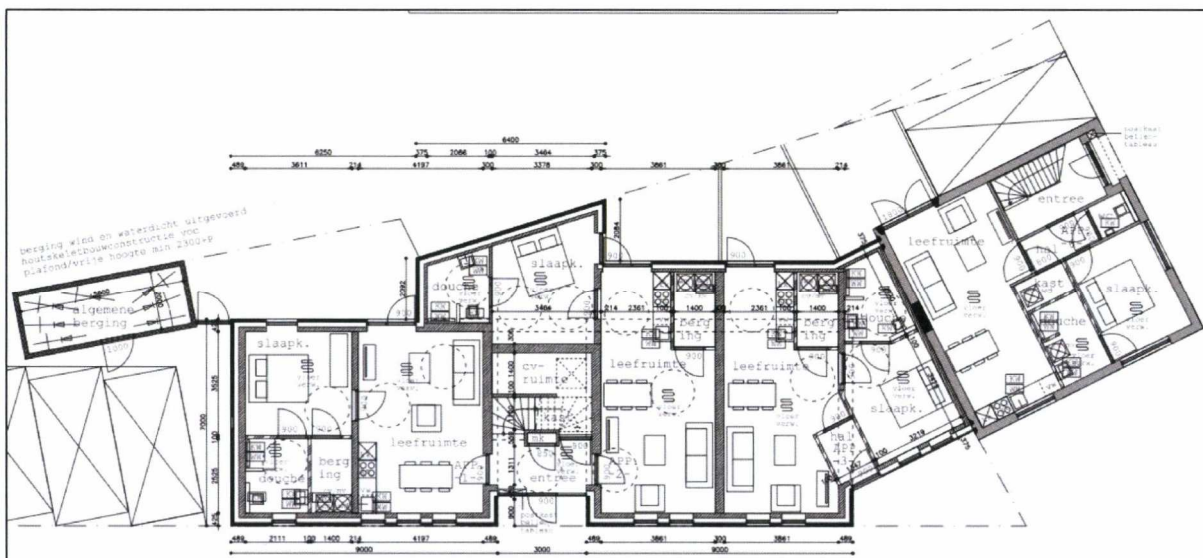


Afbeelding 9. Impressie voormalig supermarktpand 'A-markt'

De woning Pastoor Debijestraat 1 is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand. Hierom wil initiatiefnemer deze woning behouden en in pandig verbouwen tot twee appartementen. Eén van de appartementen is beoogd op de begane grond en het andere appartement is beoogd op de eerste verdieping.



Afbeelding 10. Impressie appartementen gezinswoning Pastoor Debijestraat 1; links begane grond, rechts eerste verdieping



Afbeelding 11. Impressie begane grond appartementencomplex

Door het inpandig verbouwen van de woning Pastoor Debijestraat blijft een cultuur historisch waardevol pand behouden dat behoort bij de dorps uitstraling van het centrum van Hegelsom. Daarnaast heeft het herontwikkelen van het supermarktpand een positief effect op de omgeving aangezien een oud en vervallen gebouw wordt verwijderd. Ten aanzien van het stedenbouwkundige en ruimtelijke aspect kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een verslechtering van het stedenbouwkundig karakter.



Afbeelding 12. Impressie appartementencomplex vanuit de Kogelstraat

3.3 Privacy en bezonning

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft niet gevreesd te worden. De afstand tussen de appartementen en de nabijgelegen woningen (hoofdgebouwen) bedraagt minstens 8 meter. Dat is een afstand tussen woningen in een centrumstedelijk milieu die volkomen normaal is in Nederland. Daarnaast is er sprake van een zogenaamde "achterkant-achterkant-situatie" dat wil zeggen dat de achterkant van de appartementen is gericht naar de achterkant (achtertuinen) van de omringende woningen.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de eerstvolgende woning op een afstand van circa 30 meter. De schaduw van het nieuwe appartementencomplex zal daarom niet tot deze woning reiken. Voor de andere omliggende woningen is er ook nauwelijks sprake van een onaanvaardbare vermindering van zonlicht dan wel optredende schaduwwerking.

gemeente

HORST
A/D
MAAS

BIJLAGE 2

Tabel Lokaal Afwegingskader

Het toevoegen van een woning in de kern

'De juiste woning op de juiste plek'



1. Inleiding

Met het Masterplan Wonen streeft de Gemeente Horst aan de Maas naar een evenwichtige woningvoorraad, zowel kwantitatief als kwalitatief. De behoefte staat onder invloed van demografische ontwikkelingen maar ook het economische klimaat waarin we verkeren.

De structuurvisie Horst aan de Maas uit 2013 maakt het mogelijk om naast de gemeentelijke uitbreidingsplannen woningen toe te voegen in de kernen. Op basis van de module "Nieuwe (solitaire) woningen" wordt hiervoor een kwaliteitsbijdrage gevraagd. Voor grondgebonden woningen geldt, ongeacht het woningtype, een kwaliteitsbijdrage van €40.000,-. Voor appartementen geldt een kwaliteitsbijdrage van €12,50 of €15,- per m² bvo (afhankelijk van de kern waarbinnen de appartementen gerealiseerd worden). Door deze systematiek kan niet gestuurd worden op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Met deze notitie wordt hier een verdieping op gemaakt.

2. Toetsingscriteria bij het toevoegen van een nieuwe woning in de kern

Om te kunnen bepalen of het toevoegen van een of meerdere woningen gezien wordt als een gewenste ontwikkeling zal een plan beoordeeld worden op de volgende onderdelen:

1. Er moet sprake zijn van een goed stedenbouwkundig plan;
2. Wanneer een plan in een klimaatgevoelig gebied ligt, kan het uitsluitend worden gerealiseerd wanneer er compenserende maatregelen worden genomen;
3. Het plan wordt getoetst aan het Lokaal Afwegingskader;
4. Het plan wordt getoetst aan de kwantitatieve woningbehoefte van de kern.

2.1. Goed stedenbouwkundig plan

Een initiatief kan bestaan uit het toevoegen van één of meerdere woningen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een nieuwe grondgebonden woning of een bestaand pand dat verbouwd wordt tot appartementen. Dit heeft natuurlijk invloed op de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Wanneer het meerdere woningen betreft of wanneer een solitaire woning niet in een bestaande voorgevelrooilijn gebouwd wordt, wordt het plan ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor de stedenbouwkundige toets. Bij het stedenbouwkundige plan dient o.a. rekening gehouden te worden met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.2. Klimaatgevoelige gebieden

Wanneer een initiatief zich op basis van de Klimaatatlas WPN in een gevoelig gebied bevindt kan het plan uitsluitend gerealiseerd worden wanneer er compenserende maatregelen genomen worden. Dit is altijd maatwerk. Er wordt getoetst op de volgende onderdelen:

Kaart Hitte: in gebieden aangewezen als "aanzienlijk warmer" mag de hittestress niet toenemen. Compenserende maatregelen, zoals het aanleggen van een sedumdak, kunnen een oplossing bieden.

Kaart Stedelijke

wateroverlast: Indien de locatie is gelegen in een gebied aangeduid als "water op straat, stedelijk gebied" zijn compenserende maatregelen van toepassing.

Wanneer compenserende maatregelen nodig zijn, maar niet of onvoldoende genomen worden, dan wordt niet voldaan aan de klimaatvoorwaarden en kan niet meegewerkt worden aan het initiatief.

2.3. Het Lokaal Afwegingskader

Met het afwegingskader wordt bepaald of het plan een woningtype betreft waar op grond van het Masterplan Wonen behoefte aan is. Er zijn zowel ruimtelijke als volkshuisvestelijke criteria waarop punten gescoord kunnen worden. Indien het plan 8 of meer punten scoort binnen het afwegingskader dan is er sprake van een juiste woning op de juiste plek. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte binnen de betreffende kern.

Ruimtelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de in de structuurvisie aangewezen kernen)	inbreiding, 2 punten
2	hergebruik bestaand vastgoed met behoud van het pand	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed en het splitsen van woningen; Indien het een monumentaal of karakteristieke gebouw betreft, 8 punten, mits de karakteristiek behouden blijft. Ter beoordeling aan de CRK	3 punten 8 punten
3	Herontwikkelingslocatie	zijnde: locaties waar bijv. sprake is van het oplossen van langdurige leegstand/verpaupering woningen, ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid, parkeren, bodemverontreiniging, overlastsituaties, wateroverlast etc.	4 punten

Volkshuisvestelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
	LET OP!	<i>Indien het plan meerdere woningtypes bevat moeten deze types het afwegingskader afzonderlijk doorlopen</i>	
4	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	2 punten
5	huurwoning	Betreft het een bouwplan met huurwoningen die minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur	In kleine kern = 5 punten In groeikern* = 2 punten
6	Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens)	Het gebruiksoppervlakte** bedraagt maximaal 120m ²	2 punten
7	Flexibel	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	1 punt
8	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw voor wat betreft het type woningen en verdeling huur/koop.	2 punten
9	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (epc hoger dan het geldende Bouwbesluit) of het aanleggen van een sedumdak.	2 punten

* De groeikernen zijn: Horst, Sevenum, Grubbenvorst, Meterik en Hegelsom

** Gebruiksoppervlakte: het totale vloeroppervlakte binnen de omsluitende wanden van één woning. Vloeroppervlakte met een vrije hoogte onder 1,5m telt niet mee. Berging en garage worden niet bij de berekening betrokken.

2.4. Kwantitatieve woningbehoefte

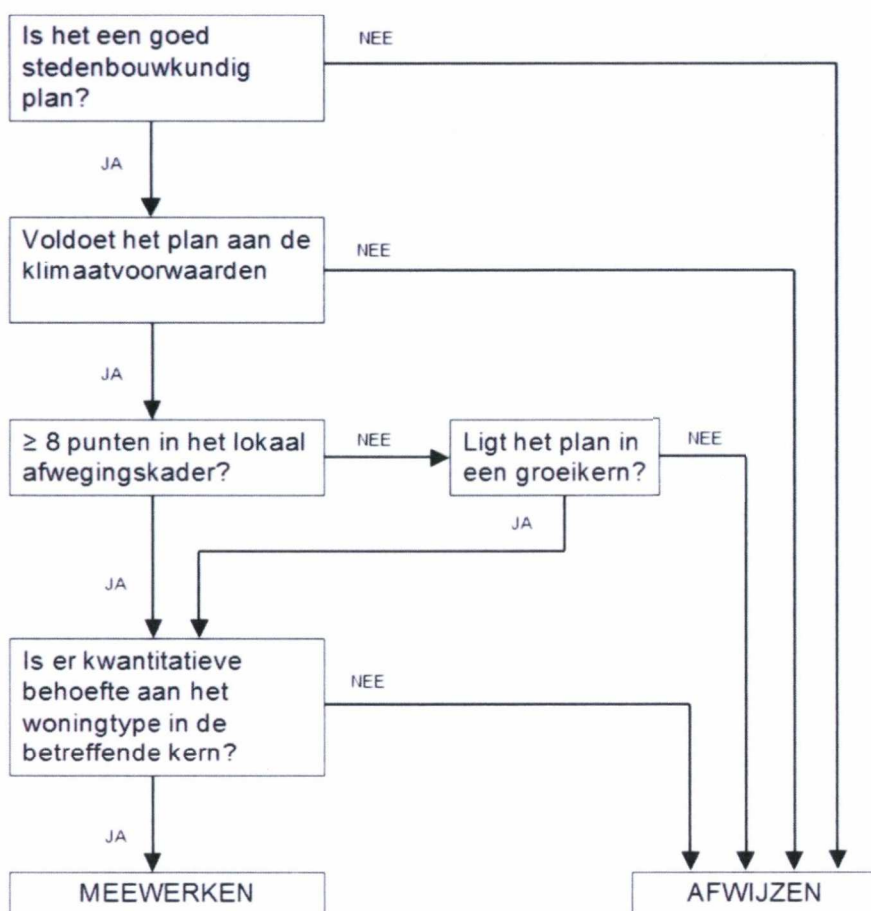
De behoefte aan woningen verschilt binnen de 16 kernen van Horst aan de Maas. In de kleine kernen zijn vaak voldoende woningen aanwezig maar is er toch behoefte aan een bepaald type woning, bijvoorbeeld kleine woningen, levensloopbestendige woningen of huurwoningen. Echter ook dit type woningen zal in dat geval niet onbeperkt toegevoegd kunnen worden.

Daarnaast zijn er de zogenaamde groeikernen: Horst, Sevenum en Grubbenvorst. Omdat Horst onvoldoende ruimte kan bieden om het benodigde aantal woningen te realiseren zijn Meterik en Hegelsom aangewezen als 'overloopgebied', om zo mee te voorzien in het benodigde aantal woningen voor Horst. De vijf hiervoor genoemde kernen worden dus aangemerkt als een kernen waar op dit moment behoefte is aan kwantitatieve groei.

De kwantitatieve behoefte wordt bepaald aan de hand van de E'til cijfers en de reeds aanwezige bouwplannen waarvoor een positief (principe) standpunt is ingenomen.

3. Is de ontwikkeling gewenst?

Aan de hand van het onderstaande stroomschema wordt bepaald of de ontwikkeling gewenst is.



4. De Gemeentelijke Kwaliteitsbijdrage

Wanneer er meegewerkt kan worden aan het initiatief wordt op grond van de Structuurvisie bepaald welke kwaliteitsbijdrage van toepassing is (bijdrage op basis van het Gemeentelijke Kwaliteits Menu, ofwel GKM). De kwaliteitsbijdrage voor het toevoegen van een woning of appartement wordt tot dusver onafhankelijk van het woningtype berekend.

Uit ervaringen vanuit de periode 2016-2019 blijkt dat met deze kwaliteitsbijdrage met name vrijstaande eengezinswoningen gebouwd worden terwijl er juist behoefte is aan een meer gevarieerd woningaanbod. Om te stimuleren dat er woningen gebouwd worden waar op basis van het Masterplan behoefte aan is wordt aan de hand van het Lokaal Afwegingskader bepaald welke GKM bijdrage van toepassing is:

Lokaal Afwegingskader:	GKM-bijdrage
Woning 8 of meer punten:	€ 0,-
grondgebonden woning < 8 punten:	€40.000,-
appartement < 8 punten:	€12,50 per m ² bvo

Afdracht bovenwijkse voorzieningen

Naast de GKM bijdrage uit de structuurvisie geldt bij het toevoegen van woningen ook de afdracht in het kader van het Fonds Bovenwijkse voorzieningen. De hoogte van deze afdracht is afhankelijk van de kern waarbinnen het plan gerealiseerd wordt en daaraan gekoppeld de infrastructurele voorzieningen die aan deze kern verbonden zijn. Het bedrag wordt berekend over het kaveloppervlak (met een maximum van 500 m²)

Het stapelen van kosten (GKM +bovenwijks) wordt als onduidelijk ervaren. Verwacht wordt dat initiatiefnemers gaan zoeken naar het juiste woningtype op de juiste plek, dus een woning die voldoende scoort in het afwegingskader. De GKM-afdracht is dan niet meer van toepassing. De initiatiefnemer kan zelf het stapelen van kosten voorkomen.