



ANTERIEURE OVEREENKOMST HORST AAN DE MAAS
INZAKE BESTEMMINGSPLAN 'CROMMENTUIJNSTRAAT 38,
METERIK'

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Horst aan de Maas, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas van [datum besluit college tot aangaan van deze overeenkomst], 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.  hierna te noemen "**de Initiatiefnemer**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om op de percelen kadastraal bekend gemeente Horst, sectie K, nummers 349, 437 en 438 (deels) het agrarisch bouwvlak te willen wijzigen in een woonbestemming en de langgevelboerderij te willen splitsen in drie woningen waarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met het aan de hiervoor genoemde percelen toegekende bestemming 'Agrarisch met waarden', met een bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas';
- 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/de bij hem in eigendom zijnde registergoed/registergoederen, plaatselijk bekend als Crommentuijnstraat 38 in Meterik en kadastraal bekend gemeente Horst, sectie K, nummers 349, 437 en 438 (deels), de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Het wijzigen van het agrarische bouwvlak met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij deels in de enkelbestemming 'Wonen' en deels in de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
 - Het splitsen van de langgevelboerderij in drie burgerwoningen;
 - De sloop van de machineloods (circa 162 m²), sloop van de stal (circa 562 m²), sloop van drie aanbouwen aan de langgevelboerderij (circa 43 m²);
 - Landschappelijke inpassing
2. De in lid 1 beoogde ontwikkeling nader is omschreven in de aan deze overeenkomst als bijlage [nummer] gehechte planbeschrijving en kaart 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, passend binnen het landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Stichting IKL die als bijlage 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 het voor de Ruimtelijke ontwikkeling benodigde bestemmingsplan 'Crommentuinstraat 38, Meterik' 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 bijgebouwen in het buitengebied

1. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat het college van burgemeester en wethouders op 15 april 2014 de 'maatwerknotitie voor bijgebouwen in het buitengebied' heeft vastgesteld als de te hanteren lijn bij het beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en Groter Bouwen, zoals opgenomen in de Structuurvisie. Deze notitie heeft tot doel een meer uniforme en duidelijke uitleg te geven van de mogelijkheden om in het buitengebied grotere bijgebouwen toe te staan. In vervolg op de maatwerknotitie heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 januari 2019 – naar aanleiding van een door de raad aangenomen motie op 19 december 2017 bij het vastgestelde raadsvoorstel bestemmingsplan Buitengebied – ingestemd met een aanvullende sloopregeling voor vrijkomende agrarische bebouwing, teneinde de sloop van verouderde (agrarische) opstallen te verhogen, ter bevordering van de kwaliteiten van het buitengebied. De in de in de hiervoor bedoelde notities, hierna tezamen te noemen: "(de) Notities", opgenomen uitgangspunten wijken af van het op deze onderdelen in de Structuurvisie opgenomen beleid.
2. De Initiatiefnemer is op basis van het bepaalde in de Notities verplicht om een financiële kwaliteitsbijdrage te doen van [REDACTED] (zegge [REDACTED]) euro) en 767,5 m² bebouwing te slopen op eigen terrein en/of op een andere locatie.



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.
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 12, is de Gemeente niet gehouden de betaalde financiële bijdrage aan Initiatiefnemer te restitueren.
7. De Initiatiefnemer realiseert de in lid 2 bedoelde sloop van de aanwezige machineloods (circa 162 m²), stal (circa 562 m²) en drie aanbouwen aan de langgevelboerderij (circa 43 m²) zo veel mogelijk gelijktijdig met de Ruimtelijke ontwikkeling. De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente uiterlijk op uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het voor de Ruimtelijke ontwikkeling benodigde bestemmingsplan 'Crommentuijnstraat 38, Meterik' en in ieder geval voor de indiening van de voor de splitsing van de langgevelboerderij tot drie woningen noodzakelijke aanvraag omgevingsvergunning de sloop van de machineloods (circa 162 m²), de sloop van de stal (circa 562 m²) en de sloop van drie aanbouwen aan de langgevelboerderij (circa 43 m²) te hebben gerealiseerd. De sloop zal geschieden voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
8. 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 hoeft 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 de artikelen 3 en 4, 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.
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.

Artikel 7. Schade aan gemeentelijke eigendommen

1. 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

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

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

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

Artikel 11. Externe communicatie

Partijen zijn er mee 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 5 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 interessen, 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

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 kaart van de Ruimtelijke ontwikkeling
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
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. 06-10-20

te Meterik d.d. 29-09-2020

De Gemeente,

De Initiatiefnemer,


Drs. R.F.I. Palmén

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



BIJLAGE 1

Planbeschrijving en kaart van de ruimtelijke ontwikkeling

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Op de locatie Crommentuijnstraat 38 in Meterik was het gemengd agrarisch bedrijf van [REDACTED] gevestigd, bestaande uit een akkerbouwtak en een varkenshouderijtak. De akkerbouwtak heeft de akkerbouwpercelen (langdurig) verpacht en heeft daarmee de akkerbouwactiviteiten beëindigd. De varkenshouderijtak heeft gebruik gemaakt van de stoppersregeling en is per 1 januari 2020 gestopt met het houden van varkens. Het voormalig agrarisch bedrijf van [REDACTED] bestaat thans uit een bedrijfswoning (in de vorm van een karakteristieke langgevelboerderij), een machineloods en een stal.

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- De locatie Crommentuijnstraat 38 verliest de functie van intensieve veehouderij. In plaats daarvan wordt de locatie volledig benut voor woondoeleinden. De bestemming 'Agrarisch met waarden' dient daarvoor te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
- De voormalige stal en machineloods dienen volledig gesloopt te worden;
- De langgevelboerderij wordt verbouwd tot drie woningen, hiervoor wordt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 3' aan de locatie toegekend;
- De karakteristieke delen van de langgevelboerderij mogen niet worden gesloopt c.q. dienen behouden te blijven, hiervoor wordt de aanduiding 'karakteristiek' aan de karakteristieke delen van de langgevelboerderij toegekend;
- De niet-karakteristieke aanbouwen aan de achterzijde van de langgevelboerderij worden gesloopt;
- De bestemming 'Wonen' dient omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren;
- Binnen de woonbestemming wordt de mogelijkheid geboden 200 m² aan bijgebouwen per woning op te richten;
- Het niet voor woondoeleinden te gebruiken deel van het plangebied krijgt een agrarische bestemming, zonder bouwvlak, waardoor het (opnieuw) exploiteren van een intensieve veehouderij of het oprichten van bebouwing is uitgesloten;
- Verder dienen alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan opnieuw van toepassing te worden verklaard;
- Middels een voorwaardelijke bepaling wordt geborgd dat nieuwe activiteiten binnen de woonbestemming pas zijn toegestaan wanneer de compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden;

De doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van het splitsen van de bestaande langgevelboerderij op de locatie Crommentuijnstraat 38 tot drie woningen. De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied niet langer is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak, maar van de bestemming 'Wonen' en waarbij het achterste gedeelte is bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

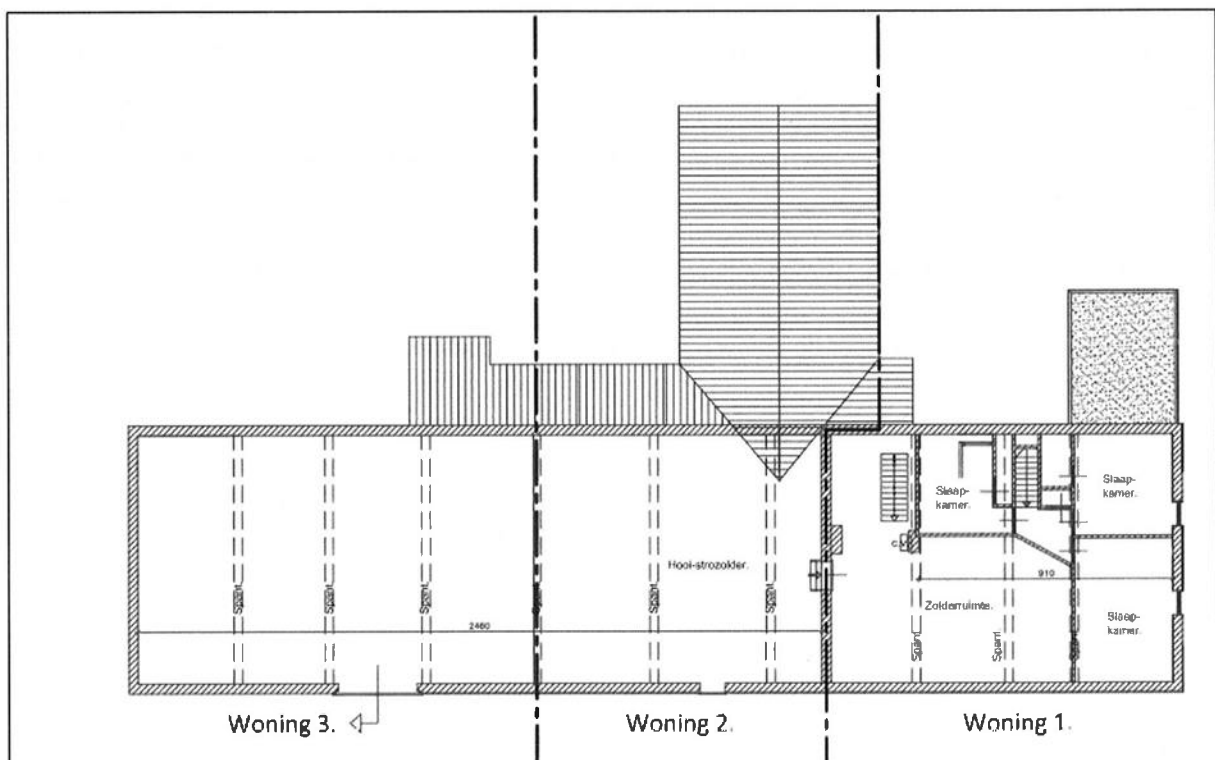
4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De stal en machineloods behorende bij de varkenshouderij worden volledig gesloopt en alle daarbij behorende verhardingen wordt verwijderd (afbeelding 13 gearceerd weergegeven). Het enige wat behouden blijft zijn de karakteristieke delen van de langgevelboerderij (bestaande uit voorhuis, zijnde de bedrijfswoning, achterhuis

en aanbouw aan de achterzijde) en de daarbij behorende verharding. De langgevelboerderij zal worden verbouwd tot drie woningen (afbeelding 14 grijs weergegeven).



Afbeelding 13. Te slopen bebouwing en verdeling woningen



Afbeelding 14. Nieuwe situatie Crommentuijnstraat 38

Met de sloop van de stal en machineloods vindt een aanzienlijke ontstening plaats van het buitengebied wat leidt tot een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. De sanering van de varkenshouderij draagt bij aan de karakteristieke openheid van het Meteriks Veld en de belevingswaarde van het landschap. Tevens vervalt de

uitstoot van geur, ammoniak en fijn stof volledig en neemt ook het geluid, afkomstig van de locatie, enorm af. De belasting op het milieu vervalt volledig waardoor de totale omgevingskwaliteit enorm verbeterd door het beëindigen van de varkenshouderij.

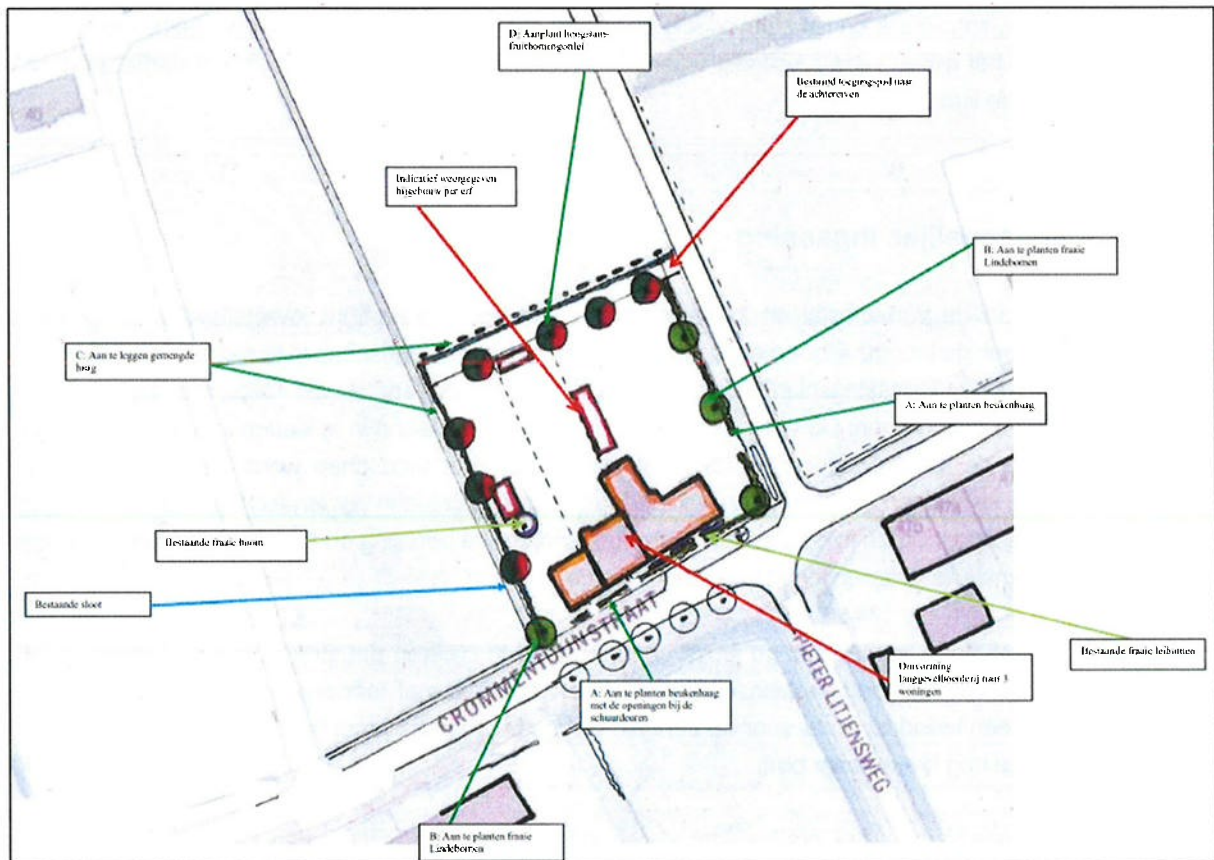
4.3 Landschappelijke inpassing

Met de sloop van de varkensstal en loods is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Om ook de langgevelboerderij op een juiste manier in het landschap in te passen is voor de locatie een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Dit inpassingsplan is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De visie is om de nieuwe situatie passend in te kleden in het groen zodat met het splitsen van de langgevelboerderij de karakteristiek van het landschap wordt versterkt en er geen landschappelijke kwaliteiten verloren gaan. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling en tevens als zodanig vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

De visie is om na sloop van de stal en loods een nieuw erf te creëren dat strookt met de historie. Juist de voorzijde behoud van het onderscheid oorspronkelijke woonhuis met leilindes en de schuur met nieuwe woningen juist geen leilindes, maar voor de eenheid wel de beukenhaag met blijvende toegangen, zodat het historische plaatje nog herkenbaar blijft.

De verdere omkadering van het totale achtererf gebeurt met een beukenhaag aan de zijde van de straat en met een gemengde haag aan de zijde van het landschap, dus noordelijke zijde en westelijke zijde. In deze haag komen aan de straatzijde enkele lindebomen te staan, waardoor de bestaande Lindeboom onderdeel vormt van bomen rond het erf en aan de achterzijde een reeks fruitbomen, dat refereert naar het vroegere fruit rond het erf van de boerderijen in deze zone.

¹ IKL, Landschapsplan in het kader van omvorming bestemming agrarisch naar wonen Crommentuynstraat 38 Meterik, 5 maart 2020, projectnummer: 20-2020-ov-003

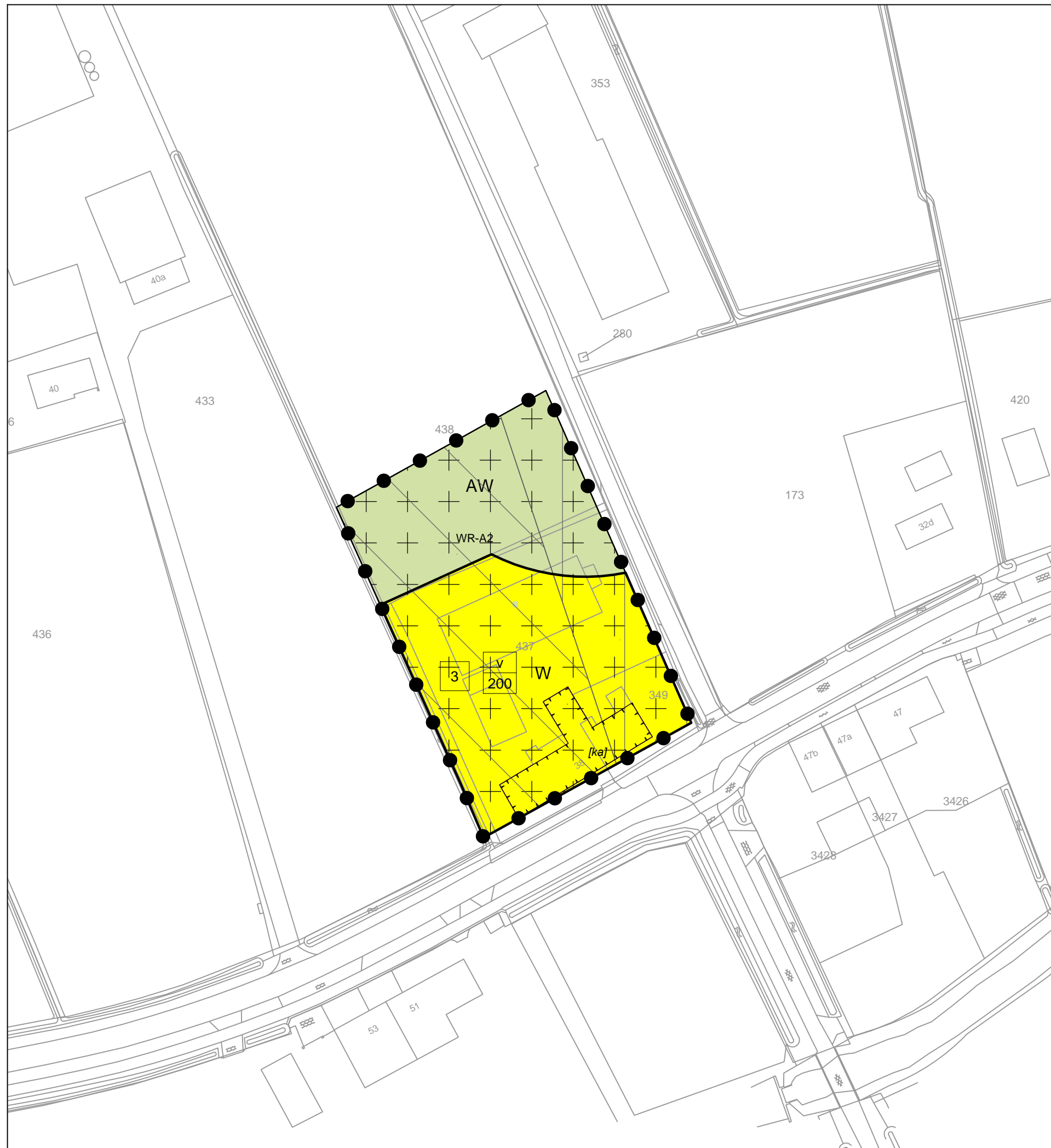


Afbeelding 15. Landschappelijke inpassing van het plangebied

De volgende beplantingen worden aangebracht (zoals gevisualiseerd op bovenstaande afbeelding):

- A. Aan te planten beukenhaag
Aan straat- en zandpadzijde aanplant beukenhaag. Hoogte 1,2 meter.
- B. Aan te planten lindebomen
In combinatie met straat worden langs het zandpad 4 opgaande lindes aangeplant.
- C. Aanplant gemengde haag
De achter- en zijrand krijgen een omkadering met een gemengde haag. Naast visueel wat meer variatie heeft een gemengde haag ook ecologisch een grotere meerwaarde. Hoogte 1,4 meter.
- D. Aan te planten hoogstambomen
Om het achtererf een cultuurhistorische landelijke uitstraling te geven worden hier 7 hoogstambomen aangeplant. De bomen staan in de haag aan de westzijde en aan achterzijde langs het pad, waarmee de schaduw niet tot last (kan) komen van het aangrenzende perceel en beide wordt er voldaan aan de wettelijke afstand van 2 meter.

Het landschappelijk inpassingsplan geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om er een mooi geheel van te maken. Zeker met een fraai verbouwde langgevelboerderij in de landelijke sfeer vormt het gehele plangebied een mooi landschappelijk plaatje.



LEGENDA

plangrens

bestemmingen

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

overige zone - kampen

overige zone - velden

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

karakteristiek

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

oppervlakte (m2)

verklaring

Ondergrond

bestemmingsplan "Crommentuijnstraat 38 Meterik" Gemeente Horst aan de Maas

idn: NL.IMRO.1507.MTCROMMENTUIJN38-BPO1

datum: 15-10-2020

schaal: 1:1000

kaartblad: 1 van 1

formaat: A3

status: ontwerp

BIJLAGE 2
Landschappelijk inpassingsplan

Landschapsplan

in het kader van



- **Omvorming bestemming agrarisch naar wonen
Crommentuynstraat 38 Meterik**





Colofon

Opdrachtgever:

Naam [REDACTED]
Adres: Crommetuynstraat 38
Postcode en plaats: 5964 NM Meterik

Contactpersoon

Naam [REDACTED]
E-mailadres [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]

Dossiergegevens

Projectnummer
Titel
Document
Status
Versie
Opsteller

20-2020-ov-003
[REDACTED] Crommetuynstraat Meterik
Plan 5-3-2020
Definitief
5-3-2020
Ing. Ron Janssen



1. Inleiding

De initiatiefnemer dhr. Tacken heeft per 1-1-2020 zijn varkenshouderij beëindigd. Op de locatie heeft de ondernemer een fraaie langgevelboerderij, een varkensstal en een machineloods.

Na de beëindiging agrarische bedrijf op deze locatie wil de ondernemer graag de bedrijfsgebouwen slopen en in ruil hiervoor binnen de fraaie langgevelboerderij een drietal woningen creëren.

De adviseur Bureau Leefomgeving, dhr. Peter vd Ligt begeleidt de nieuwe ontwikkelingen en de gemeente heeft aangegeven dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met de verbetering van de landschappelijke omgevingskwaliteit. Een kwalitatief goed inpassingsplan moet hiertoe worden overlegd.

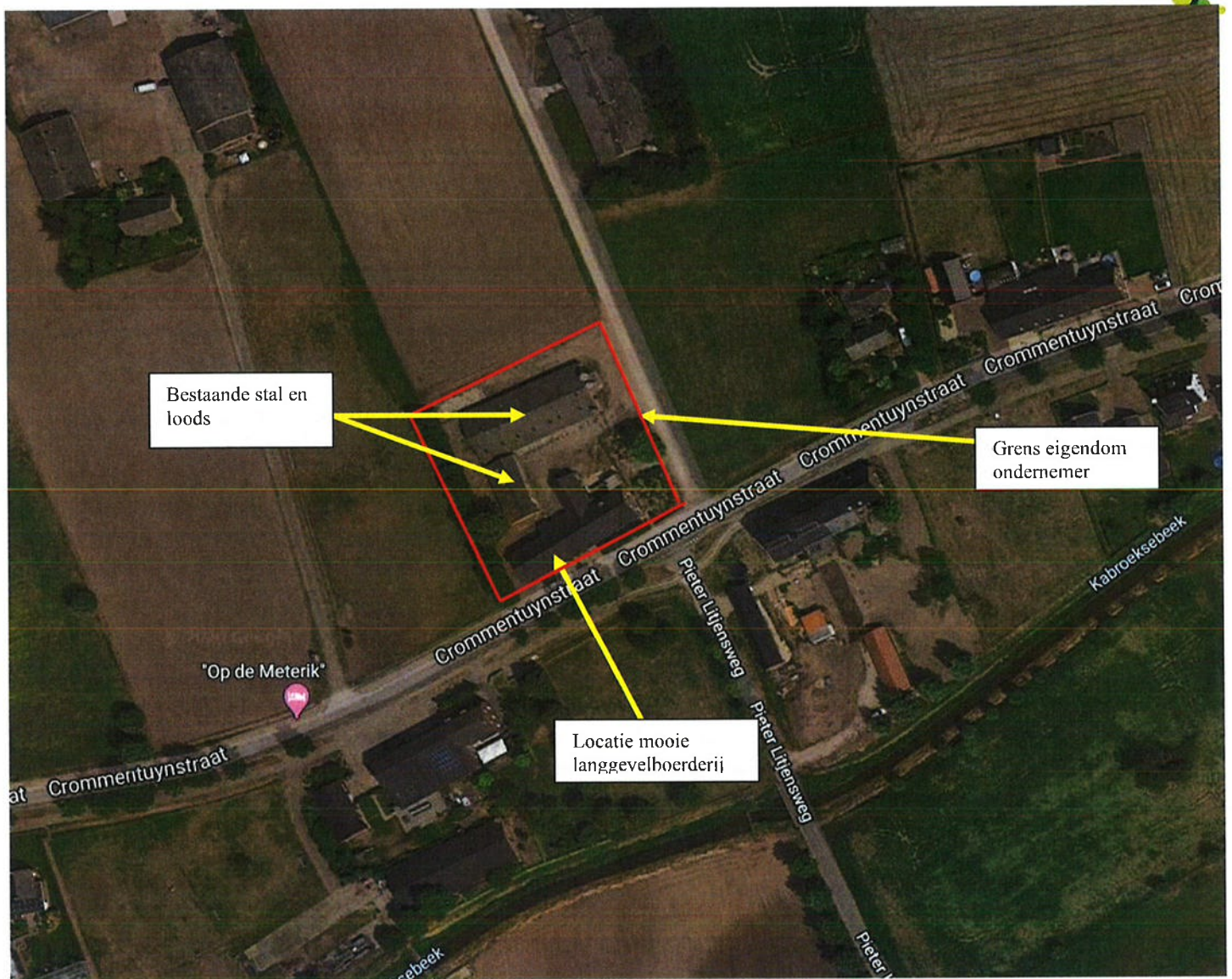
Het IKL, Ron Janssen, is gevraagd om samen met de eigenaar en adviseur te komen tot een gedegen plan, dat in onderstaande staat beschreven en geheel is uitgewerkt.

Het is dus een vereiste om zorg te dragen dat de kwaliteit van het landschap op deze locatie een positieve impuls krijgt. Mooi te vernemen dat de eigenaar achter deze visie staat en graag de locatie een fraai groen kader te geven, waar het voor de bewoners van de 3 woningen goed vertoeven zal zijn op deze unieke plek.

De basis van het landschappelijke inpassingsplan is er een mooi landschappelijk geheel van te maken, waarbij in de nieuwe situatie rond de woningen de bestaande beplanting wordt beoordeeld en de ligging/omgeving bebouwing mede kwaliteits-vormgevend zijn voor het landschapsplan. Dit is middels onderstaand plan uitgewerkt en ingetekend. Naast beplanting is ook de architectuur/verbouwing langgevelboerderij mede bepalend voor de integratie in het landschap. Qua bebouwing neemt de oppervlakte flink af en zal per wooneenheid een beperkte tuinschuur worden ingetekend.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen vanuit IKL Limburg opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemer.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie perceel met de bestaande bebouwing

De locatie is aan de straat Crommetuynstraat te Meterik. Deze straat vormt de buitengrens van het oude Meterikse Veld, waarlangs vele fraaie boerderijen zijn gelegen als een krans. Hiertoe is deze boerderij er ook eentje. Met de stal en loods als bijgebouw en enig groen is het een locatie die een nieuwe impuls vraagt en de omvorming een kwaliteitsimpuls zal zijn voor deze plek. De boerderij en gebouwen liggen in de krans/lint bebouwing rond het veld en vormen hiermee een fraai cultuurhistorisch lint. De straat vormt met de eikenlaan een verbinding tussen meerdere erven en agrarische bedrijven in de omgeving op de grens van de oude akker.

De mooie leilindes en de fraaie solitaire boom zijn typische erfelementen; de Italiaanse populieren zijn er aan toe om vervangen te worden naar een beter passende beplanting, passend in het nieuwe erfidee.

De stal en de loods verdwijnen en deze ruimte wordt omgevormd tot 3 tuinen/erven behorend bij de woningen. Hierbij zal ieder erf een eigen tuinschuurtje verkrijgen en zal de achter entree behouden blijven middels het pad aan de achterzijde. Dit zal in het onderstaande verder beschreven worden.

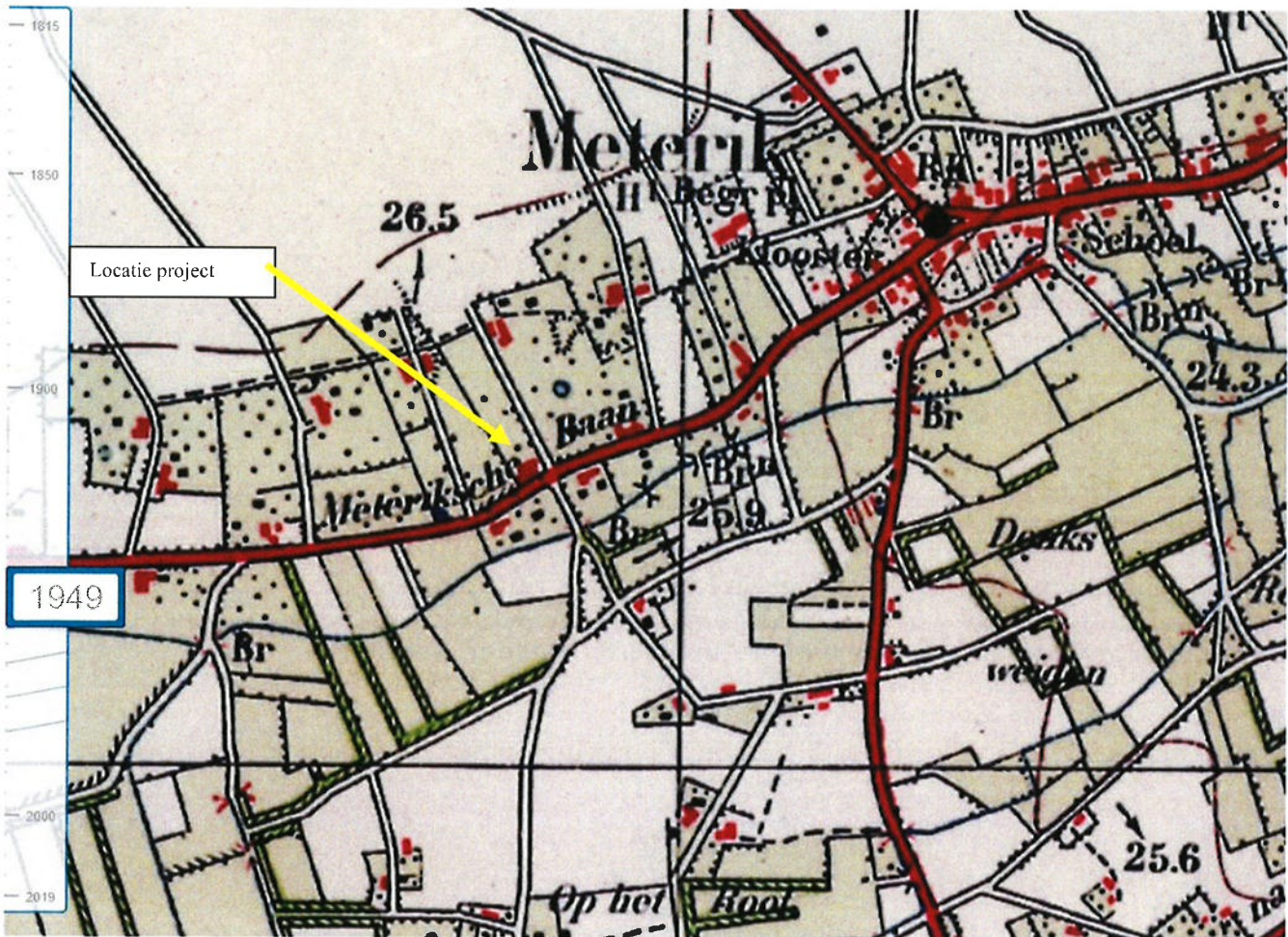
Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de vergunning omvorming bestemming agrarisch → wonen middels het creëren van 3 wooneenheden en de initiatiefnemer zal dit uitvoeren, nadat de bebouwing is gerealiseerd en het plantseizoen zich aandient. Hierbij is het uitgangspunt dat de nieuwe beplanting van dit LKM plan het landschappelijke fraaie kader zal vormen en de verdere tuinerinvulling aan de toekomstige bewoners zal zijn, wat ook logisch is.

2. Basisinfo en huidige situatie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, dat hier al sterk verbeterd door de afbraak stal en loods en behoud en verbouw van de langgevelboerderij. Vandaar zal de inpassing een verdere aankleding zijn van deze typische plek en de omvorming van de Italiaanse populieren naar een beter passend erfelement. Hierbij zijn de wensen van de initiatiefnemer meegenomen.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke visie, om er een mooie landschappelijke leesbare plek van te maken voor de bewoners en voor de omgeving.

Historie van de plek

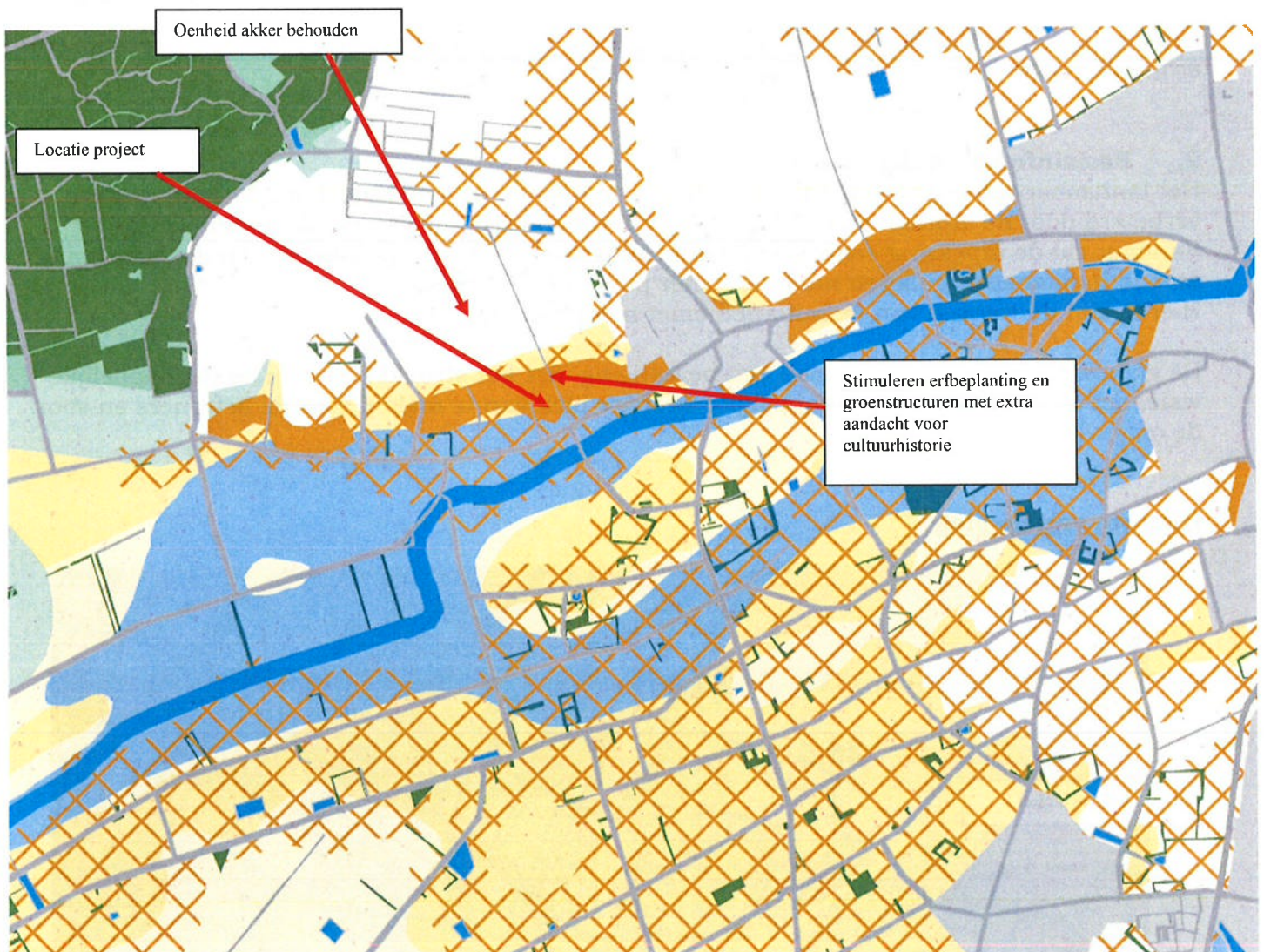


Figuur 2: Locatie van project op kaart 1949

De voorgaande kaart laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds een van de boerderijen in de randzone van de oude open akker. Hierbij was het typisch dat deze boerderijen grotendeels omgeven waren met hagen en met fruitbomen, waardoor het een groene krans vormde rond de oude akker.

Dit vormt nog altijd de opbouw van het landschap!

De sterk aanwezige Meteriksche Baan, nu Crommetuijnstraat, was destijds ook al een belangrijke lijn/route in het landschap.

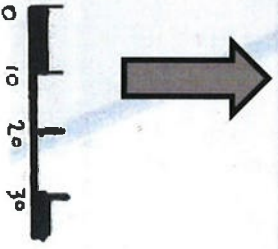
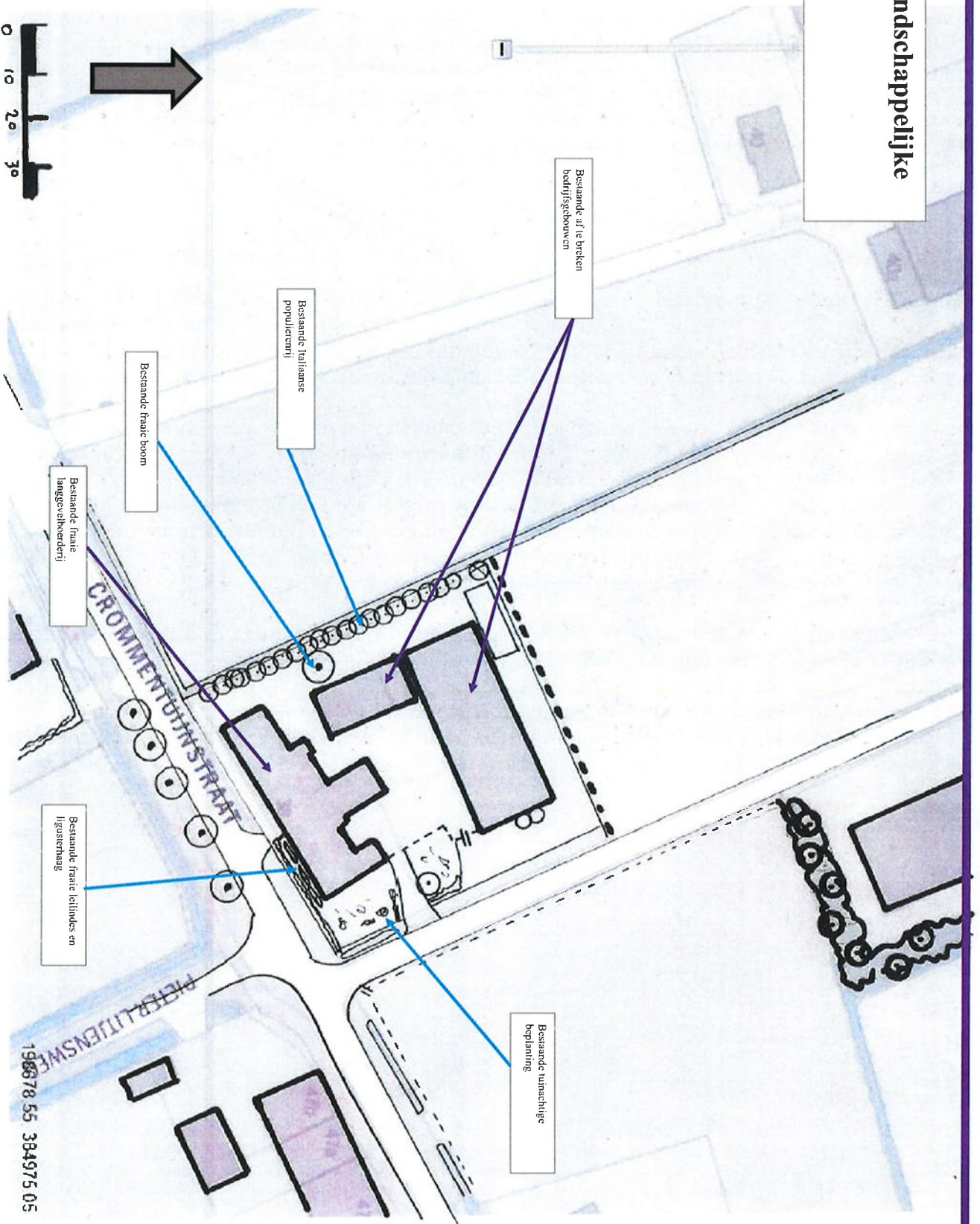


Figuur 3: Locatie van project op binnen landschapskader Noord-Midden Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat in de randzone van de open te houden akker er extra aandacht gevraagd wordt voor cultuurhistorische waarden in combinatie met de erfplanten en groenstructuren die hier gestimuleerd dienen te worden.

Onderstaande geeft de huidige situatie van de bebouwing en het erf en zijn omgeving weer.

De huidige landschappelijke situatie



Bestaande situatie

Voorgaande figuur laat zien dat de bestaande situatie niet echt passend gelegen is in het landschap. De Italiaanse populieren zijn aan vervanging toe en behalve de leilindes en de mooie solitaire lindes is het een beplanting dat samen met de omvorming van het achter terrein een kwaliteitsimpuls behoeft.

Juist de ligging en relatie tot het open veld zijn hier nog erg fraai aanwezig en kan wellicht versterkt worden, zijnde versterking van de rand met groen en hiermee het onderscheid naar de openheid. Aan alle zijdes gaat het perceel over naar het open cultuurlandschap, dat met zijn doorzichten, buurerven het tot een mooi gebied maakt.

In de bestaande situatie wordt het regenwater van bebouwing en erf op eigen locatie en in de sloot afgevoerd, waar het infiltreert of wordt afgevoerd.

3. Visie en onderbouwing

Visie

De visie is om na afbraak van de stal, de loods een nieuw erf te creëren dat strookt met de historie. Juist de voorzijde behoud van het onderscheid oorspronkelijke woonhuis met leilindes en de schuur met nieuwe woningen juist geen leilindes, maar voor de eenheid wel de beukenhaag met de blijvende toegangen naar de “schuurdeuren”, zodat het historische plaatje nog herkenbaar blijft.

De verdere omkadering van het totale achtererf gebeurt met een Beukenhaag aan de zijde van de straat en met een gemengde haag aan de zijde van het landschap, dus noordelijke zijde en westelijke zijde. In deze haag komen aan de straatzijde enkele lindebomen te staan, waardoor de mooie Lindeboom onderdeel vormt van bomen rond het erf en aan de achterzijde een reeks fruitbomen, dat refereert naar het vroegere fruit rond het erf van de boerderijen in deze zone. De bijgebouwen per erf zijn indicatief weergegeven, maar met het groene kader en bestaande boom worden deze fraai opgenomen op het erf en in het landschap.

Qua regenwater zullen de schuurtjes hun regenwater direct op het erf infiltreren, dat hier erg beperkte hoeveelheid zal zijn en goed zal verlopen, blijkt uit ervaring op dit veld.

Onderbouwing nieuwe elementen passend binnen de visie

Vanuit de *handreiking zandgronden* is in onderstaande tabel weergegeven welke elementen in dit gebied wenselijk zijn en dit strookt met de visie voor deze locatie.

WAT EN WAAR PLANTEN?

De meest voorkomende streekelgen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap en de plek op het erf en/of de omliggende percelen

BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF

Aanplant van bomen en solitaire groepen op en rond het erf met winteriek, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia

HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF

Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk
Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hultst, liguster en haagbeuk

AANPLANT PERCEELSRANDEN

Laanbeplanting langs wegen en paden van winteriek, haagbeuk of Amerikaanse eik
Houtwallen en bosschages;
- Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van winteriek of Amerikaanse eik
- Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, winteriek, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel

AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN

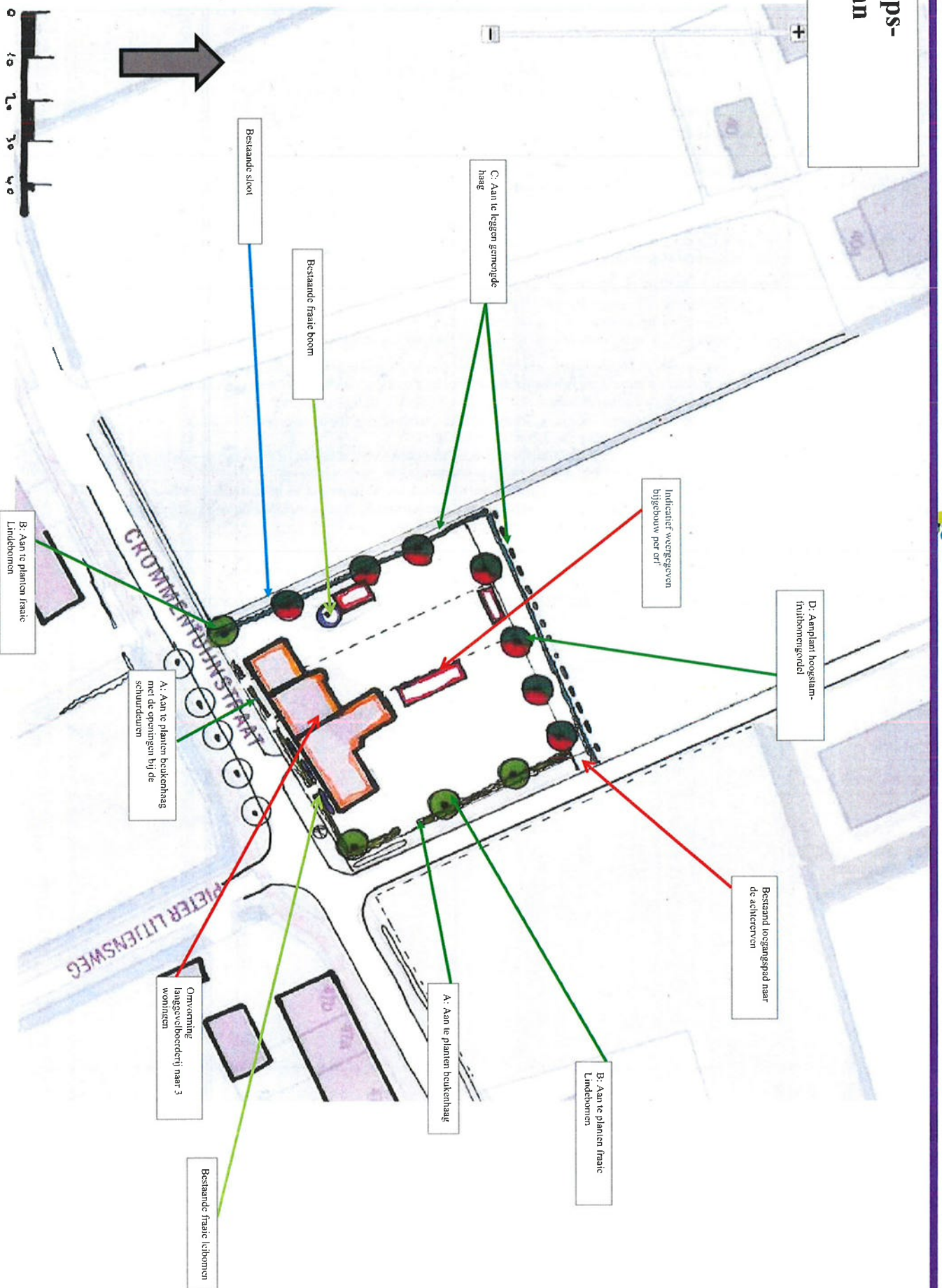
Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graaiaakkers.
Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel.
Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier

TIPS

Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf
Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.
Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk.
Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom.
Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtril door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 4: Aandachtspunten vanuit handreiking aanplant op deze zandgrond

Het landschaps- inpassingsplan



4. Het Landschapsplan met maatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand staat beschreven. Met de gehele omvorming en het nieuwe groen en behoud fraaie elementen ontstaat er een fraai totaalbeeld van dit cultuurhistorische erf. Hiermee wordt ook voldaan aan dit gegeven vanuit de wensen vanuit het landschapskader. Op de plekken van de huidige schuurdeuren wordt de haag onderbroken om het historische beeld te behouden.

A) Aan te planten beukenhaag



Door hier een aan de straatzijdes een gelijke beukenhaag te zetten, krijgt het erf, een rustig kader. Hier worden *Fagus sylvatica* aangeplant met 4 stuks per meter en een aanplantmaat van 80-100. De haag wordt 2 x per jaar geknipt op een hoogte van 1,20 meter, dat ook verkeersveilig is.

B) Aan te planten fraaie Lindebomen

In combinatie met straat worden hier op de aangegeven plekken de 4 opgaande Lindes geplant zijnde *Tilia cordata* met maat 16-18. Deze bomen zijn juist uitgroeiende bomen en vormen zo de tegenhanger van de leibomen op de typische plek van het huidige woonhuis. De bomen hebben naast opkroning verder weinig onderhoud nodig.

C) Aanplant gemengde haag



De achter- en zijrand krijgen een omkadering met een gemengde haag, waarmee er een onderscheid ontstaat met de haag bij de boerderij, die eensoortig is. Naast visueel wat meer variatie heeft een gemengde haag ook ecologisch (bijen) een grotere meerwaarde en is een meer landschappelijke haag.

Als een "lijst om de schilderij" omkadert dit het erf samen met de Beukenhaag en bomenrij.



De gemengde haag (op 50 cm van de grens planten) geeft juist variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde hagen bestaan uit:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
10 %	Ligustrum vulgare	Gewone liguster
25 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
25 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De hagen wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,40 meter een groen kader vormen.



Referentiebeeld gemengde haag met bomen

D) Aan te planten Hoogstambomen

Om het achtererf een cultuurhistorische landelijke uitstraling te geven worden hier 7 hoogstambomen aangeplant op onderlinge afstand van ca 8 meter, waarbij gekozen kan worden uit soorten die weinig onderhoud vergen.

Voorstel is:

6 Prunus hybr. ("Kordia, Van, Lapins, Bigareau Napoleon")	Kersenvormen
1 Cydonia oblonga	Kweepeer

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14.
Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien.

De bomen staan in de haag aan de westzijde en aan de achterzijde langs het pad, waarmee de schaduw niet tot last (kan) komen van het aangrenzende perceel en beide wordt er voldaan aan de wettelijke afstand van 2 meter.

Aanvullende suggestie:



Een suggestie is het creëren van enkele houten landschapspoorten bij de toegangen erf met hierop de naam gebied/boerderij, zodat het de kers op de taart vormt van deze fraaie plek!

5. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om er een mooi geheel van te maken. Zeker met een fraai verbouwde langgevelboerderij in de landelijke sfeer vormt het een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemer, de bewoners en de omgeving.

Ron Janssen,
IKL Limburg,
5 maart 2020