



Overeenkomst kwaliteitsverbetering Horst aan de Maas inzake Venrayseweg 81-Vermeerstraat Horst

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Horst aan de Maas**, hierbij op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, drs. R.F.I. Palmen, hierna te noemen "*de Gemeente*",

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

Voor genoemde partijen hierna gezamenlijk te noemen: "*Partijen*",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om op de percelen kadastraal bekend gemeente Horst, sectie N, nummers 105, 108, 592, plaatselijk bekend Venrayseweg 81 – Vermeerstraat in Horst een schuur tot woning te verbouwen en een nieuwe woning te realiseren;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met het aan de hiervoor genoemde percelen toegekende bestemming 'Wonen' op grond van het bestemmingsplan 'Peelkernen', omdat hoofdgebouwen alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gesitueerd en per bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan;
- 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 haar in eigendom zijnde registergoed, plaatselijk bekend als Venrayseweg 81 – Vermeerstraat in Horst en kadastraal bekend gemeente Horst, sectie N, nummers 105, 108 en 592, de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Een woning in de tot woning te verbouwen schuur;
 - Een nieuwe woning op een nieuwe woningbouwkwavel aan de achterzijde van het perceel georiënteerd op de Vermeerstraat.
2. De in lid 1 beoogde ontwikkeling nader is omschreven in de aan deze overeenkomst als bijlage 1 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 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). Deze bijdrage is vastgesteld op € [REDACTED] per bouwperceel. Het bouwperceel aan de Vermeerstraat (bouwvlak met voortuin) heeft volgens de verbeelding (**bijlage 1**) een oppervlakte van 460 m² en het bouwperceel van de tot woning te verbouwen schuur (bouwvlak met voortuin) heeft volgens de verbeelding (**bijlage 1**) een oppervlakte van 270 m².
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 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 15, 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 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 als oplegnotitie bij de Structuurvisie. De Herziening heeft tot doel om gewenste woningtypes te stimuleren: de juiste woning op de juiste plek. Met het in de Herziening opgenomen 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 2 is aangehecht. De Initiatiefnemer is mitsdien verplicht om op basis van het bepaalde in de Herziening een kwaliteitsbijdrage te doen. Deze kwaliteitsbijdrage houdt in dat de te realiseren woningen voldoen aan het woningtype waarvan op grond van het Masterplan Wonen behoefte aan is (Lokaal Afwegingskader) en zoals voortvloeiend uit het binnen het Lokaal Afwegingskader opgenomen ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke kader. De Initiatiefnemer verplicht zich op basis van de ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke criteria van het Lokaal Afwegingskader tot het behoud van de **kenmerkend** van de tot woning te verbouwen schuur en tot het **levensloopbestendig** (basisvoorzieningen keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer op de begane grond) en **duurzaam** uitvoeren (EPC-waarde ten minste 0,4 gunstiger dan de eis uit het geldende bouwbesluit) van de nieuw te bouwen woning waarbij de **gebruiksoppervlakte** van de nieuw te bouwen woning (berging en garage worden niet bij de berekening betrokken) maximaal **120 m²** is.
3. Partijen komen overeen dat de in lid 2 omschreven kwaliteitsbijdrage zo veel mogelijk gelijktijdig met de Ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente om uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het voor de Ruimtelijke ontwikkeling benodigde omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan 'Venrayseweg 81, Horst de kwaliteitsverbetering te hebben gerealiseerd. 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 snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de in lid 2 bedoelde kwaliteitsverbetering.
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), zijn de € **[REDACTED]** per woning, welke bedrag ten gunste komt van de 'Reserve GKM'. De Gemeente zal deze boete aanwenden voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.

Artikel 5. Instandhouding tegenprestatie respectievelijk kwaliteitsverbetering

1. De Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde tegenprestaties respectievelijk kwaliteitsverbeteringen, zoals beschreven in artikelen 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.


Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer: 

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

Artikel 7. Schade aan gemeentelijke eigendommen

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

Artikel 8. Toezicht

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

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 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 interesten, hoe dan ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van het recht van ontbinding door de Gemeente.

Artikel 13. Publiekrechtelijke positie

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

Artikel 14. Inwerkingtreding en looptijd

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

Artikel 15. Wijziging of aanvulling

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

Artikel 16. Toepasselijk recht en geschillenregeling

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: 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. 21-12-'20

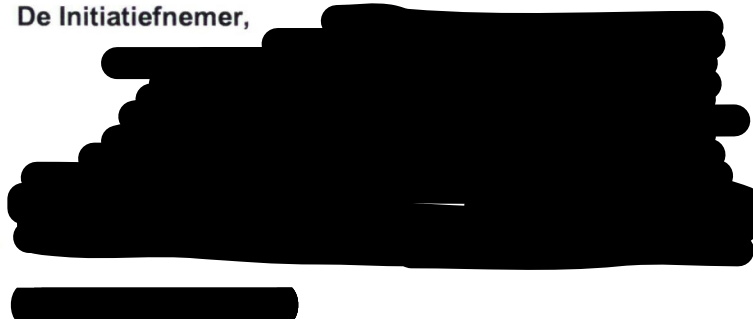
te Horst d.d. 18-12-'20

De Gemeente,



drs. R.F.I. Palmen

De Initiatiefnemer,



BIJLAGE 1

Planbeschrijving en kaart van de Ruimtelijke ontwikkeling

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Woning 1 - verbouwing schuur

De schuur zal enkel in pandig worden verbouwd tot zelfstandige woning en als zodanig worden gebruikt. Tevens zal dan de dichtstbij de schuur gelegen garage, die nu nog deel uitmaakt van de aanbouw bij de bestaande hoofd woning, als bijgebouw aan de nieuwe woning worden toegevoegd. De andere garage blijft dan ten behoeve van het huidige hoofdgebouw in gebruik. Omdat de schuur deel uitmaakt van een karakteristiek pand, zal het ontwerp voor de verbouwing rekening houden met de te behouden en te beschermen karakteristieke delen van het object. Hiermee is verzekerd dat de huidige (bebouwde) situatie nauwelijks wijzigt en de karakteristieke delen behouden blijven.

De initiatiefneemster heeft intensief overlegd met de gemeente en de ruimtelijke kwaliteitscommissie, mede op basis van een bezoek van de locatie en aangeleverde foto's en tekeningen van de bestaande situatie. Voor partijen is het duidelijk dat vanwege het karakteristieke karakter van het pand, ook de schuur zoveel mogelijk bewaard moet blijven in verband met de karakteristieke delen van het gebouw. De aanwijzing als karakteristiek gebouw kent weliswaar geen beschermde status, maar de doelstelling wordt door beide partijen onderschreven. Welke delen van de schuur als de 'karakteristieke delen' moeten worden beschouwd is indicatief bekend. Aangenomen mag worden dat de uitstraling als schuur en de gevelopeningen zoveel mogelijk intact gehouden moeten worden om het karakter van deze opstal te bewaren. Bij de indeling van de woning zal hier de nodige aandacht aan worden besteedt door de bestaande gevelopeningen zoveel als mogelijk te gebruiken voor de woning.

Onderstaand (afbeelding 14) volgen enkele schetsontwerpen van initiatiefnemer die bij de aanvraag van de omgevingsvergunning als basis zullen dienen. De toegevoegde schets (afbeelding 15) is door de gemeente als indicatie van de mogelijkheden tot behoud van de karakteristieke delen van de schuur gemaakt en ter hand gesteld. Voor het bestemmingsplan wordt de schets in de toelichting opgenomen maar vormt het geen hard gegeven, maar is het conform afspraak met de gemeente een uitgangspunt voor overleg over de definitieve uitvoering bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundig en ruimtelijk zullen er geen significante effecten zijn. Immers is er sprake van een puur in pandige verbouwing van een bestaande opstal. Slechts de gevels zullen met inachtneming van bovenstaande toelichting worden aangepast om de schuur voor de woonfunctie geschikt te maken. Aan de situatie qua bezonning en afwatering treedt geen verandering op.

Woning 2 - woning achter op perceel

De nieuwe woning achter op het perceel aan de zijde van de Vermeerstraat / Paulus Potterstraat komt in de tuin te liggen aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen. (Afbeelding 16) Dit gaat weliswaar ten koste van de tuin van de woning Venrayseweg 81, maar deze tuin biedt zoveel ruimte dat de kwaliteit van perceel en omgeving niet significant aan waarde verliest. De woning zal stedenbouwkundig passen in de omgeving en een advies van de commissie ruimte en kwaliteit is daarvoor reeds ingewonnen. Als indicatie geldt de opzet, als getoond in afbeelding 17. Door het volgen van het advies zal deze woning passen in de omgeving en de aldaar gelegen bestaande woningen. De bestaande naastgelegen woningen zijn evenals de nieuwe woning vrijstaand.

De hoogte en massa van de woning is afgestemd op de nabij gelegen woningen en stedenbouwkundig en ruimtelijk is het plan daarom aanvaardbaar.

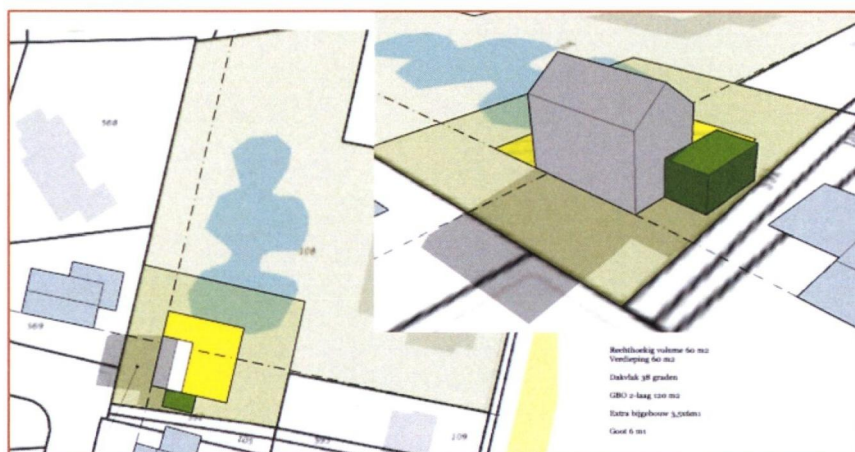


Afbeelding 14: Boven links: het karakteristieke complex ná aanpassing van de schuur; Boven rechts een plattegrond van het bouwblok waarbij een garage is meegenomen in dit plan; Daaronder het gevelaanzicht aan de straatzijde; daaronder links het gevelaanzicht op de binnenplaats en daarlangs het gevelaanzicht aan de achterzijde. Helemaal onderaan: links nogmaals het 3D perspectief na verbouwing en rechts een foto van het hoofdgebouw.

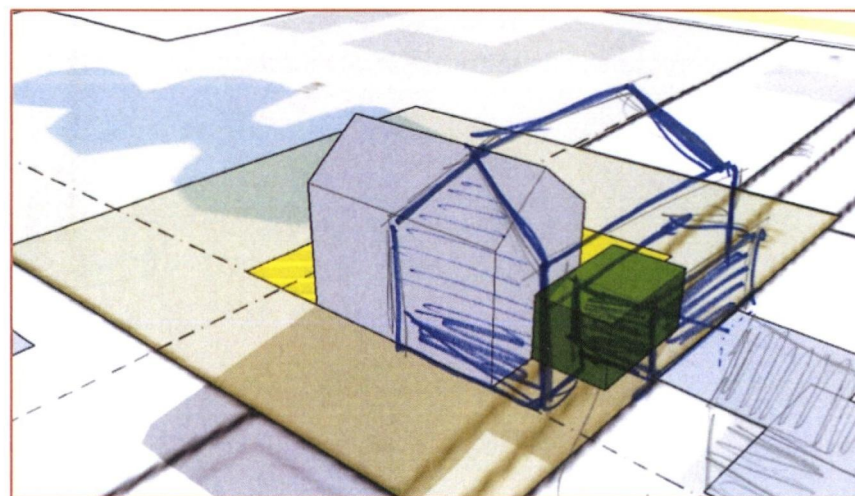


Afbeelding 15 (boven): Indicatieve schets van de gemeente voor behoud van de karakteristieke delen van de schuur na in pandige verbouwing tot woning.

Afbeelding 16 (midden): Als voorbeeld van een bebouwingmogelijkheid een ontwerp met een rechthoekig volume van 60 m² en verdieping van 60 m², een dakvlak van 38 graden, GBO 2-laag 120 m² en een extra bijgebouw 3,5 x 6 meter, goothoogte 6 meter.



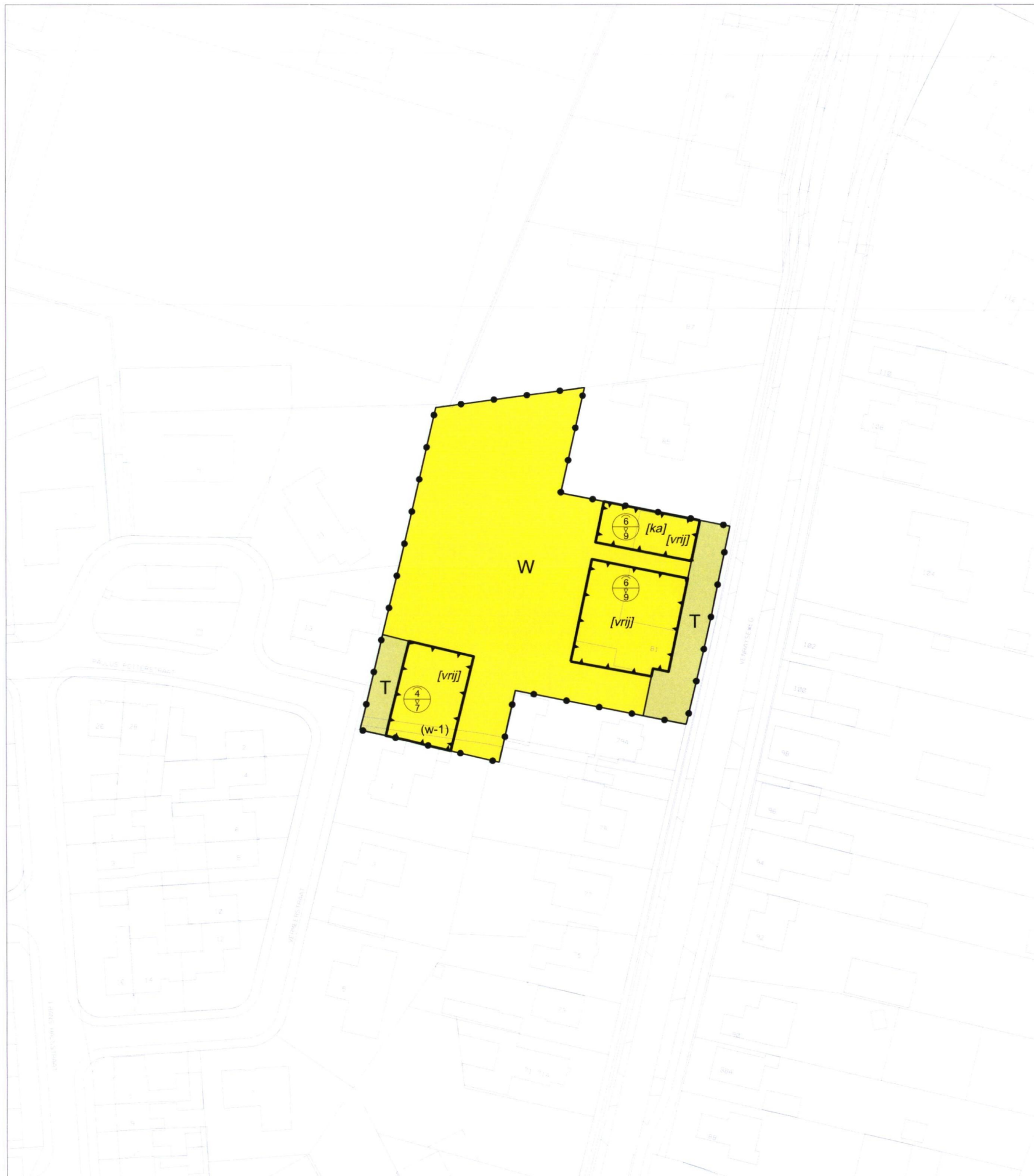
Afbeelding 17 (onder): Door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit werd geadviseerd dit ontwerp te wijzigen zoals hier weergegeven.



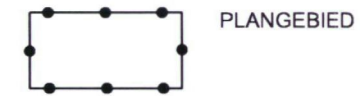
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseerde weliswaar in de zin van afbeelding 17, maar door het hoofdgebouw op te schuiven naar de zijdelingse perceelsgrens, wordt teveel afbreuk gedaan aan het vrijstaande karakter van de nieuwe woning en de omliggende woningen. Door de afstand te verruimen wordt dat effect voorkomen en is dit steden-

bouwkundig beter passend.

Overigens is in de afbeeldingen tevens de schaduwwerking weergegeven (21 juni 09.00 uur). Hieruit blijkt dat de schaduw geen belemmering voor de naastgelegen woningen oplevert. De privacy is verder ook niet in het geding, nu de beide hoofdgebouwen gescheiden worden door bijgebouwen en er voldoende afstand tussen de woningen bestaat. Zoals verderop is beschreven levert ook de afwatering geen belemmering op.

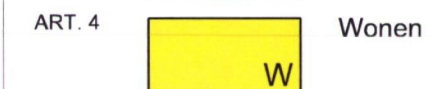
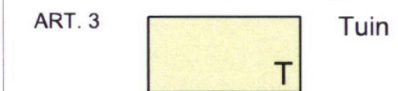


PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

bestemmingen



AANDUIDINGEN

bouwaanduidingen



bouwvlak



functieaanduidingen



maatvoeringen



VERKLARINGEN



GEMEENTE HORST AAN DE MAAS

Bestemmingsplan Venrayseweg 81 te Horst

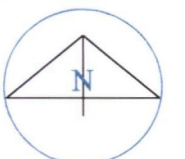
PLANSTATUS
ontwerp

verbeelding

PLANNUMMER
NL.IMRO.1507.BPVENRAYSEWEG81-ON01

SCHAAL
1:1000

DATUM
29-10-2020



BIJLAGE 2

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 voorgevelrooijlijn 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 120m²	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

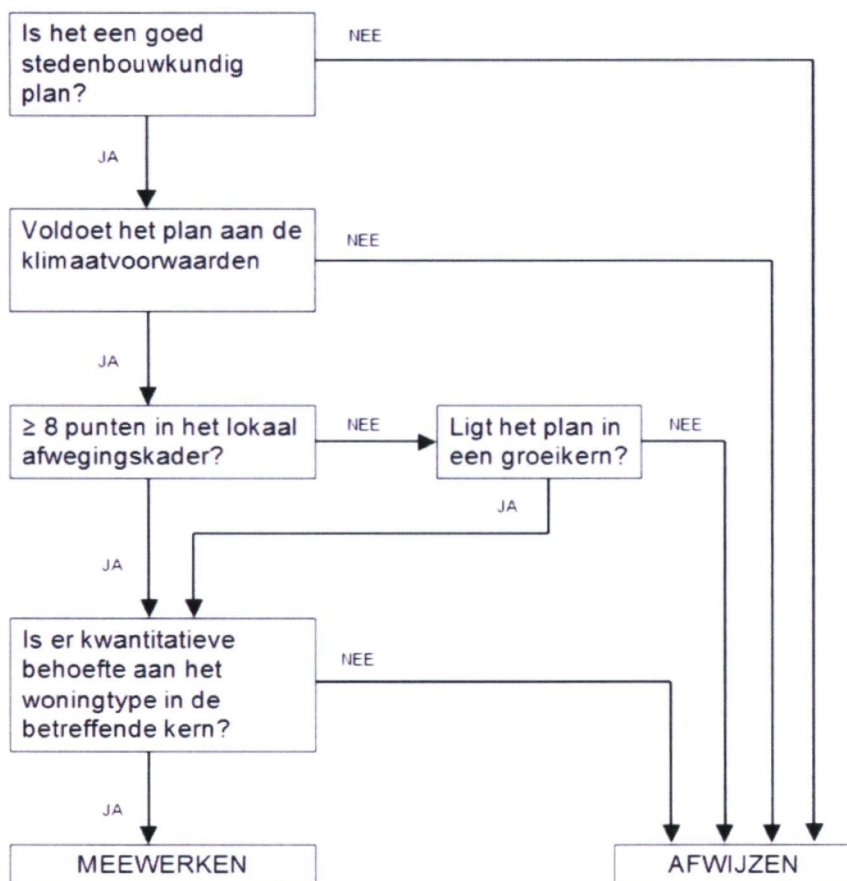
De behoefte aan woningen verschilt binnen de 16 kernen van Horst aan de Maas. In de kleine kernen zijn vaak voldoende woningen aanwezig maar is er toch behoefte aan een bepaald type woning, bijvoorbeeld kleine woningen, levensloopbestendige woningen of huurwoningen. Echter ook dit type woningen zal in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