

HORST A/D MAAS

ANTERIEURE OVEREENKOMST HORST AAN DE MAAS INZAKE bestemmingsplan 'Gasthuisstraat 64, Horst'

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 R. Blommers, hierna te noemen **"de Gemeente"**
- en
2. [REDACTED] hierna te noemen **"de Initiatiefnemer"**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer voornemens is om op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie M, nummer 3742, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat 64 in Horst, een woning te realiseren;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met het aan het hiervoor genoemd perceel toegekende bestemming 'Wonen' op grond van het bestemmingsplan "Peelkernen" om reden dat op het perceel geen bouwvlak is opgenomen;
- op grond van het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de door de gemeenteraad op 9 april 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen **"de Structuurvisie"**, 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"**, alsmede 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"**, 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);

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



- 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 3742, plaatselijk bekend als Gasthuisstraat 64 in Horst, de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Een woningbouwkavel voor één levensloopbestendige woning,
 zoals nader uitgewerkt in de aan deze overeenkomst als bijlage gehechte planbeschrijving en kaart, 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.

MC

6. De Initiatiefnemer heeft het perceel waarop de Ruimtelijke ontwikkeling zal worden gerealiseerd volledig in eigendom, althans verkrijgt het betreffende perceel 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]) gebaseerd op [REDACTED]
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 12, 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 € 10.000,00 (zegge: tienduizend 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.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



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** 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 realisatie van een woning waaraan op grond van het 'Masterplan Wonen 2021-2025 'voor iedereen iets te kiezen' behoefte is en zoals voortvloeiend uit de in het Lokaal Afwegingskader opgenomen ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke criteria. De initiatiefnemer verplicht zich op basis van de ruimtelijke en/of volkshuisvestelijke criteria van het Lokaal Afwegingskader tot het **levensloopbestendig** (basisvoorzieningen keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer op de begane grond) en **duurzaam** (EPC-waarde tenminste 0,4 gunstiger dan de eis uit het Bouwbesluit 2012 of gelijkwaardig) bouwen van de woning, waarbij de **gebruiksoppervlakte** van de woning (berging en garage worden niet bij de berekening betrokken) **maximaal 120 m²** is.
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 (de voor de bouw van de woning noodzakelijke omgevingsvergunning) dat door de Ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. 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]), welk bedrag ten gunste komt van de 'Reserve GKM'. De Gemeente zal deze boete aanwenden voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.

Artikel 5. 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]), 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.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

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 perceel, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie M, nummer 3742 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]) 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 spant zich in om een planologische procedure voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen op te starten, met inachtneming van de Wro 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.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



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.

Artikel 9. Leges en heffingen

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

MC

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:

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. 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.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



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.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



Artikel 17. Bijlagen

1. Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Planbeschrijving en kaart van de Ruimtelijke ontwikkeling
Bijlage 2: Tabel Lokaal Afwegingskader
2. De in lid 1 opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

te Horst d.d. 30-9-22

te Horst d.d. 22-09-2022

De Gemeente,

De Initiatiefnemer,

dhr. R. Blommers

MC

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

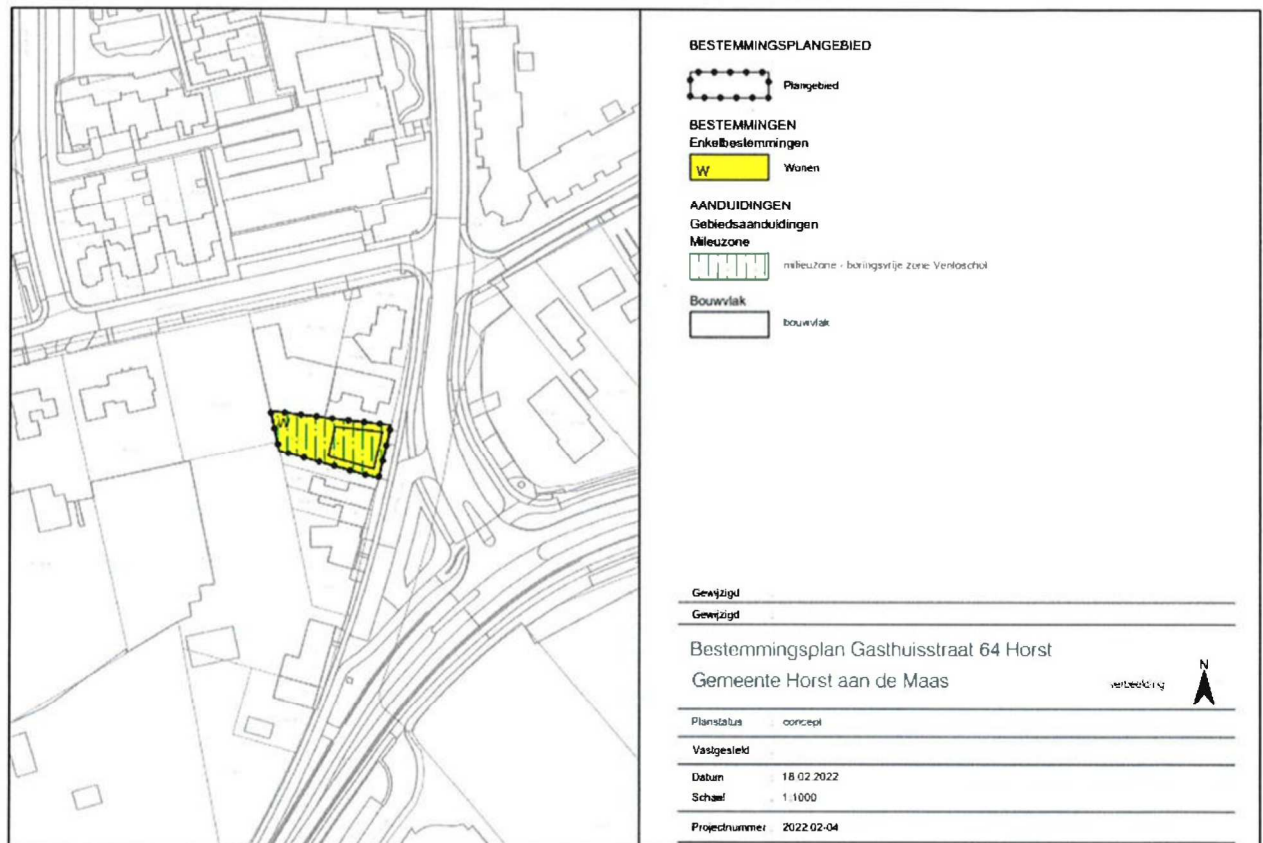
BIJLAGE 1

Planbeschrijving en kaart van de Ruimtelijke ontwikkeling

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouw

Het plan bestaat uit het bouwen van een vrijstaande levensloopbestendige woning op het perceel, kadastraal bekend Horst sectie M nummer 3742, gelegen aan de Gasthuisstraat ongenummerd te Horst. Hiervoor wordt in het voorliggende bestemmingsplan één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' opgenomen met een oppervlakte van ca. 520 m².



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding

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

4.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De planlocatie aan de Gasthuisstraat 64 is een braakliggend kavel. Sinds begin 20e eeuw heeft hier zoals omschreven een woning gestaan. Door een brand is deze woning in 1997 verloren gegaan.

De planlocatie ligt aan een bebouwingslint, de Gasthuisstraat, in een woongebied. Vanaf de Stationsstraat is er een rechte zichtlijn op de locatie. Het invullen van deze locatie is een vanzelfsprekende invulling. Het geeft een duidelijke beëindiging vanaf de zichtlijn vanuit de Stationsstraat en splitsing met de Gasthuisstraat. Typierend voor dit soort bebouwingslinten is dat

deze in de loop der jaren sterk verdicht zijn, vooral richting centrum, Dat is ook hier aan de orde. Deze locatie is als een van de eerste bebouwd. Bijna 100 jaar heeft een woning onderdeel uitgemaakt van het bebouwingslint. In die periode is de kern langzaam gegroeid en is het aan de rand van de kern komen te liggen. De invulling van de locatie is daarmee geen belemmering voor een eventueel doorzicht naar het achterliggende gebied. De invulling van deze locatie aan de rand van de kern versterkt de dorpse karakteristiek. Het invullen van de locatie met een nieuwe woning moet samen gaan met een goede invulling in de omgeving.

Tevens dient bij de uitwerking van het schetsplan voor de nieuw te bouwen woning te worden voldaan aan de volgend stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Een ruime opzet op het kavel;
- De bebouwing is gedifferentieerd ten opzichte van de omgeving;
- De woning heeft een relatie met de bebouwde omgeving en het omringende landschap;
- De materialisering en inrichting van de openbare ruimte versterkt het dorpse karakter;
- De bebouwing staat los van elkaar, waarbij de afstand tussen de bebouwing onderling in de linten groter is dan in de dorpskernen;
- De nieuw te bouwen woning dient aan de voorzijde te beschikken over een voortuin, welke middels gebiedseigen beplanting (i.e. een beukenhaag) van de straat wordt afgescheiden.

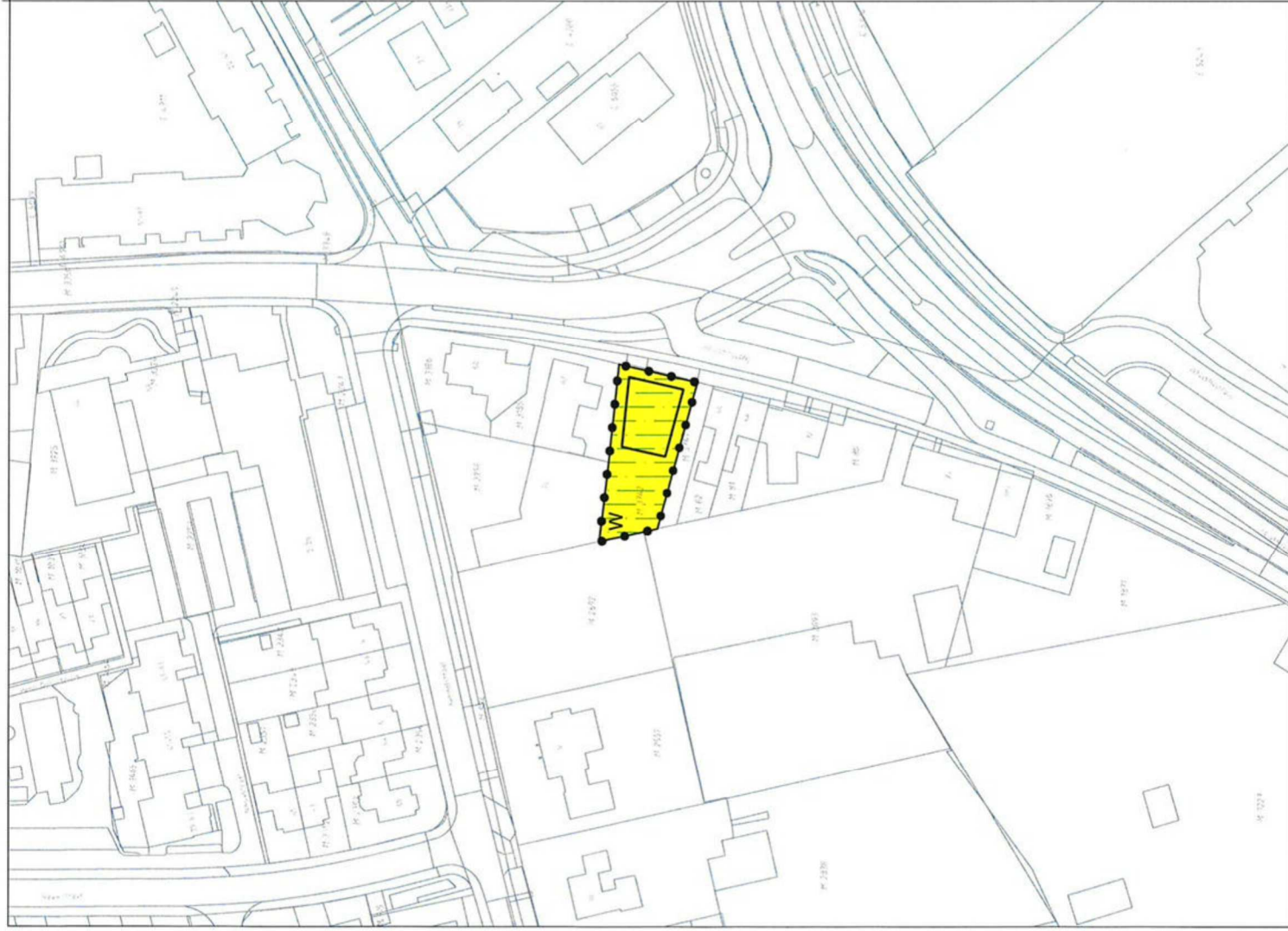
De te realiseren woning zal een eigentijdse uitstraling krijgen, waarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn ook in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Het uiteindelijke bouwplan zal voor beoordeling voorgelegd dienen te worden aan de Welstandsadviescommissie.

Voor de planlocatie staan 3 bomen op gemeentelijk eigendom. Dergelijke bomen worden alleen geveld om uitzonderlijke redenen. Binnen 3,5 meter van de stam van de bomen wordt een negatief advies verleend voor het realiseren van een inrit in verband met onherstelbare wortelschade van de bomen. Initiatiefnemer zal in een zo vroeg mogelijk stadium contact opnemen met het team Openbare Werken ten aanzien van de inrichting van de woningbouwkavel en de eventuele inrit. Er kunnen uitzonderlijke redenen zijn om een boom te vellen, maar daar staat dan wel een financiële compensatie tegenover die door initiatiefnemer moet worden betaald. De hoogte van deze financiële compensatie is afhankelijk van de boomwaarde en is bedoeld voor de werkzaamheden van het rooien, de herplant en de nazorg van de herplant.

De achtertuin van de nieuw te bouwen woning ligt ingeklemd tussen de achtertuinen behorende bij de naastgelegen woningen. Deze is vanaf de straatzijde niet zichtbaar. Ook vanaf de Bommelstraat is er om dezelfde reden geen zicht op deze achtertuin.

Conclusie

Het bouwen van een nieuwe woning is, mits rekening wordt gehouden met genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten, vanuit stedenbouwkundig als landschappelijk oogpunt niet bezwaarlijk en realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving.



BESTEMMINGSPLANGEBIED



BESTEMMINGEN

Enkelbestimmungen

Wonen

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

Mileuzone



milieuzone - boringsvrije zone Venloschol

Bouwvlak



bouwvlak

Gewijzigd : :

Gewijzigd :

Bestemmingsplan Gasthuisstraat 64 Horst
Gemeente Horst aan de Maas



Planstatus	:	concept
------------	---	---------

Vastgesteld : :

Datum : 18.02.2022

Schaal : 1:1000

Projectnummer: 2022.02-04

NL.IMRO.1507.xxxxxx-BPC1

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 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

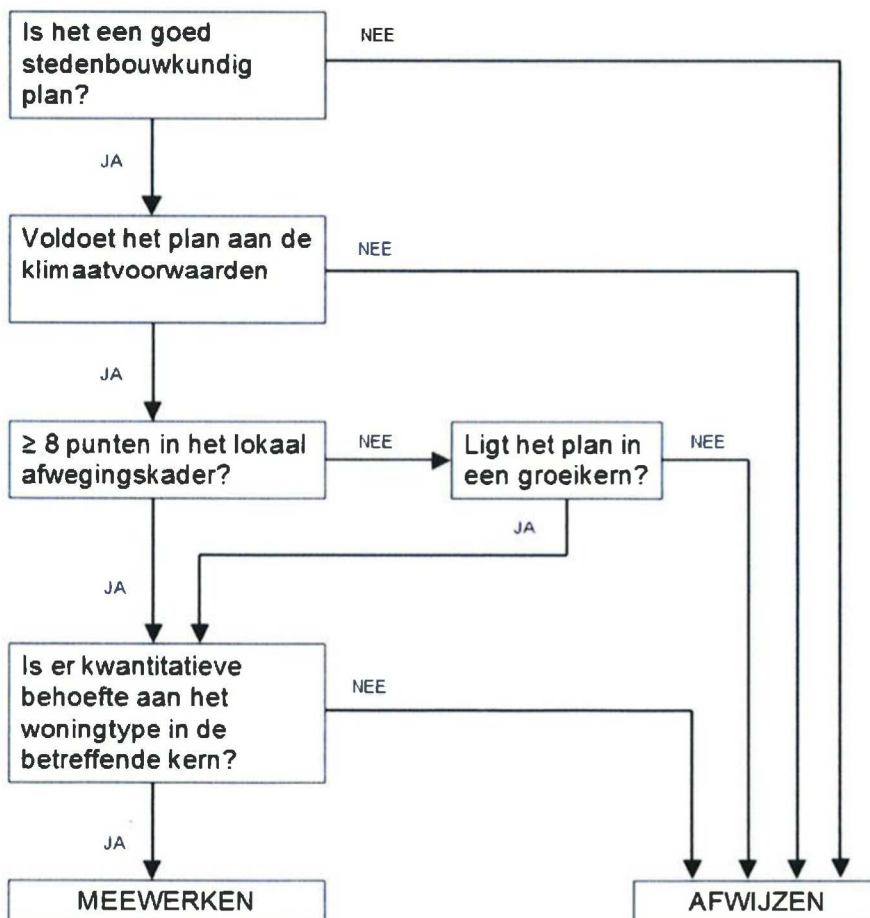
De behoefte aan woningen verschilt binnen de 16 kernen van Horst aan de Maas. In de kleine kernen zijn vaak voldoende woningen aanwezig maar is er toch behoefte aan een bepaald type woning, bijvoorbeeld kleine woningen, levensloopbestendige woningen of huurwoningen. Echter ook dit type woningen zal in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