

Anterieure overeenkomst tussen de heer J.H. Ambrosius en de gemeente Horst aan de Maas

Gemeente Horst a.d. Maas	
Reg. nr.	
Ingekomen	27 AUG 2013
Afd.	Afgedaan:

ONDERGETEKENDEN,

1. initiatiefnemer, de heer J.H. Ambrosius, wonende Helmesstraat 20, 5961 HW in Horst, hierna te noemen: "de initiatiefnemer", en
2. de Gemeente Horst aan de Maas, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet in deze vertegenwoordigd door burgemeester de heer Ir. C.H.C. van Rooij, hierna te noemen: "de gemeente",

tezamen te noemen: "partijen";

In aanmerking nemende de volgende overwegingen,

- a. Initiatiefnemer is eigenaar van een deel van het perceel gelegen aan de Lindweg ten westen van woning Lindweg 4 in Horst, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummer 1335, met een oppervlakte van circa 2200 m²;
- b. Initiatiefnemer heeft de wens te kennen gegeven dit perceel te willen bebouwen met een vrijstaande woning;
- c. Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas, deelgebied 2". In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Voor een klein deel daarvan geldt de aanduiding 'agrarische bouwkaavel'. Het door initiatiefnemer beoogde voornemen om een woning met bijbehorende voorzieningen binnen het bestaande bestemmingsvlak te realiseren is niet in overeenstemming met de vigerende bestemming;
- d. De gemeente Horst aan de Maas en de provincie Limburg streven naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van de provincie Limburg resp de gemeente Horst aan de Maas, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- e. De provincie wil, ingevolge het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en zoals in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 nader is uitgewerkt, aan zowel de ontwikkeling die gebiedseigen is, als de ontwikkeling die niet gebiedseigen is in het landelijk gebied, buiten de rode c.q. verbale contour, medewerking verlenen indien elders of ter plaatse ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd;
- f. Alle ontwikkelingen in dit kader dienen bij te dragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering. De gemeente conformeert zich aan deze uitgangspunten van het provinciale beleid en heeft dit doorvertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat is opgenomen in de Structuurvisie Horst aan de Maas, welke op 9 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- g. Het voor de beoogde bouw van een woning onder a. bedoelde perceel van initiatiefnemer ligt buiten de rode contour;

- h. De ruimtelijke ontwikkeling leidt ter plaatse tot een zodanig verlies van de omgevingskwaliteit, dat zij –op zichzelf beschouwd– zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke ordening kan slechts sprake zijn, indien het verlies van de omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd;
- i. Met het oog hierop is een compensatie in de vorm van een duurzame kwaliteitsverbetering, als hierna nader uitgewerkt, bedongen van de Initiatiefnemer;
- j. De positieve ruimtelijke effecten ten gevolge van de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen overtreffen de negatieve ruimtelijke effecten die ontstaan ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;
- k. De gemeente kan onder toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- l. Partijen willen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk vastleggen;
- m. Op basis van toetsing van het verzoek van de Initiatiefnemer aan dit beleid is de gemeente bereid het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas, deelgebied 2” ten aanzien van genoemd perceel te herzien ten einde het perceel geschikt te maken voor de bouw van een burgerwoning met bijbehorende voorzieningen en/of het gebruik van het perceel ten behoeve van de beoogde extra woning met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken door middel van een aanpassing van de bestemming. Dit omvat mede de herbestemming van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Lindweg 4 naar (burger-)woning;
- n. De door de raad vastgestelde beleidsregels houden tevens in het treffen van een regeling met de Initiatiefnemer over de afwikkeling van eventuele planschade en andere gemeentelijke kostenaspecten;
- o. Indien blijkt dat de bouw van beoogde woning niet (geheel) gerealiseerd kan worden, zal de gemeente, gelet op de aard van de op de gemeente rustende verplichting, hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld kunnen worden, met andere woorden: partijen zijn bekend met het feit dat de financiële en planologisch-juridische risico's bij de Initiatiefnemer liggen;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Ruimtelijke ontwikkeling

De Initiatiefnemer beoogt op de locatie Lindweg in Horst de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:

1. Oprichten van één woning aan de Lindweg ten westen van woning Lindweg 4 in Horst, op een deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummer 1335, met een oppervlakte van circa 2200 m²;
2. Wijzigen van de bestemming 'agrarische bedrijfswoning' naar een burgerwoning van de woning op het adres Lindweg 4 in Horst kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummer 1334, met een oppervlakte van circa 2175 m².

Deze ontwikkeling is nader omschreven in de bij deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte planbeschrijving en kaarten (bestemmingsplan) en wordt hierna aangeduid als “ruimtelijke ontwikkeling”.

Artikel 2: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling

2.1 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.



2.2 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.

2.3 De Initiatiefnemer dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor eventuele onderzoeken die samenhangen met het aanvragen van de in het tweede lid genoemde planologische procedures en vergunningen.

2.4 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 overheids-toestemmingen zijn verleend. Dit geldt onverminderd het bepaalde in artikel 3.3.

2.5 De Initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.

Artikel 3: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de kwaliteitsverbetering

3.1 De Initiatiefnemer verplicht zich een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1, te realiseren overeenkomstig het als bijlage 2 bij deze overeenkomst gehechte landschappelijk inpassingsplan.

3.2 De door de Initiatiefnemer te realiseren duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied is ingevolge het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu bepaald op € 100.000,-. Op dit bedrag wordt een vergoeding in mindering gebracht ter grootte van € 34.650 voor de door initiatiefnemer ter plaatse uitgevoerde sloop van de tuinbouwkas van 7100 m² kas en 250 m² bedrijfsloods, zodat een door de Initiatiefnemer te betalen bijdrageverplichting resteert van € 65.350,-.

3.3 De Initiatiefnemer wacht met de start van de realisatie van de in artikel 1 bedoelde ruimtelijke ontwikkeling en de in het eerste lid bedoelde ruimtelijke en landschappelijke inpassing tot het moment dat de voor de noodzakelijke planologische procedures en vergunningen onherroepelijk zijn.

3.4 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 dit artikel bedoelde kwaliteitsverbetering.

3.5 De Initiatiefnemer dient het in het tweede lid genoemde bedrag van € 65.350,- aan de gemeente te voldoen uiterlijk 2 weken vóór het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad door storting op rekeningnummer 28.50.31.295 bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). De gemeente zal t.z.t. hiervoor een accept-girokaart toesturen.

3.6 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 € 25.000,- per overtreding, zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

3.7 Partijen beogen door middel van het in dit artikel bepaalde een regeling te treffen voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 6.24 Wro. Partijen realiseren zich dat er discussie mogelijk is over de vraag of en in welke mate met toepassing van artikel 6.24 Wro door middel van de onderhavige overeenkomst kosten van ruimtelijke ontwikkelingen verhaald kunnen worden. De op dit punt bestaande onzekerheid hebben Partijen in de gemaakte afspraken verdisconteerd. De Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid hetgeen zij uit hoofde van deze contractuele verplichting 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 voor de door de gemeente verrichte prestatie gelijk is, aan het bedrag dat initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigd is. De in het tweede tot en met het zevende lid van dit artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.



HORST
A/D
MAAS 3

Artikel 4: Instandhouding tegenprestatie

4.1 De Initiatiefnemer is verplicht:

1. de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in de artikelen 3.1 en 3.2, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.
2. De initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaande of gelijktijdig met de bouw van de woning, doch uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van de daarvoor verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor dat project de landschappelijke inpassing overeenkomstig de bijgevoegde groenschets te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden. De initiatiefnemer zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,- voor iedere week dat hij in gebreke is te voldoen aan de bepalingen uit deze overeenkomst, met een maximum van € 100.000,-, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming of volledige schadevergoeding. De initiatiefnemer zal zich niet met het beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken.

4.2 De Initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de 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 zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de Initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de 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 € 25.000,-, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

4.3 De Initiatiefnemer dient de gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voor- genomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.

4.4 Tevens is de Initiatiefnemer verplicht de in het eerste en tweede lid vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de 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 € 25.000,- ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 5: Verplichtingen gemeente

De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen c.q. vergunningaanvragen die nodig zijn voor de realisering van de in artikel 1 bedoelde ruimtelijke ontwikkeling, als bedoeld in de artikelen 3.1 zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst in procedure te brengen. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

Artikel 6: 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 7: Toezicht

7.1 De gemeente is bevoegd toezicht te houden op de (bouw-)werkzaamheden die 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.

7.2 Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel 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.

7.3 Het eerste en het tweede lid gelden ook ten aanzien van de in artikel 3.1 en 3.2 genoemde compenserende maatregelen, waarvan de uitvoering een van de voorwaarden vormt voor de toestemming tot ontwikkeling.

Artikel 8: Leges en heffingen

De Initiatiefnemer is gehouden tot betaling van leges en heffingen conform de gemeentelijke legesverordening. Volgens de actuele tarieventabel behorende bij de legesverordening 2013 bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan € 3113,50, voor de beoordeling van een bodem- en akoestisch onderzoeksrapport € 206,45 per rapportbeoordeling, en voor een extra welstandstoets € 68,80.

Artikel 9: Contractoverneming en derdenwerking (kettingbeding)

9.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de hem uit deze overeenkomst toekomende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van het perceel, over te dragen aan een derde.

9.2 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 € 25.000,-.

Artikel 10: Recht van ontbinding

10.1 De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien:

- a. de Initiatiefnemer zijn verplichtingen als genoemd in de artikelen 2, 3 en 4 niet nakomt, of;
- b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de gemeente heeft verstrekt, of;
- c. in rechte vast komt te staan dat de vereiste planologische besluiten en/of vergunningen betreffende de ruimtelijke ontwikkeling door de Initiatiefnemer niet verkregen zullen worden, in welk geval de gemeente het bedrag als genoemd in artikel 3.2 aan de Initiatiefnemer zal restitueren, 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 hij 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.

10.2 Het recht van ontbinding kan door de gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.



10.3 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Toepasselijk recht en geschillenregeling

14.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

14.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling 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 15: Bekendheid inhoud overeenkomst

15.1 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.

15.2 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 16: Bijlagen

16.1 Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Ontwerp-bestemmingsplan (verbeelding, toelichting en planregels).

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan (groenschets woning Lindweg februari 2013).

16.2 De in het eerste lid opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

De gemeente,

Ir. C.H.C. van Rooij

Plaats

d.d.

Horst
4-1-2014

De Initiatiefnemer,

De heer J.H. Ambrosius

Plaats

d.d.

Horst
27-0-2013
Horst

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**